



HOUDT LINGEWAARD ANGEREN OP DE KAART?!

Dorpsplan Angeren; actualisatie m.b.t. woningbouw(behoefte)

Augustus2013

Inhoud

Samenvatting.....	2
Inleiding	4
Doelstelling Strijdbaar Angeren	5
Ontwikkelingen sinds 2009	5
De leefbaarheid komt in de knel	5
Wat is/wordt er gerealiseerd?	5
Woningbehoefte(onderzoek)	7
Wonen en zorg	8
Starters	8
Leefbaarheid in de kleine kernen	10
Beleid t.a.v. nieuwe woningbouw	11
Invulling geven aan Burgerparticipatie	11
Oplossing(srichting)en.....	11
Resumé.....	13
Bronnen-/literatuurlijst	14
Bijlage	15

Samenvatting

Bepaald schokkend is het in een actuele gemeentelijke Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen van mei 2013 te moeten lezen, dat er voor Angeren "0" woningbouw is gepland!

Ons is bovendien ter ore gekomen dat het college in een brief van 11 juni 2013 aan de gemeenteraad een prioritering in woningbouwplannen heeft aangegeven, die de uitspraak zou bevatten om onder meer in Angeren alleen te bouwen indien er sprake is van een herontwikkeling (bestaande panden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw) en/of functieverandering. In die gevallen zou het gaan om een beperkt aantal woningen, waarvan het aantal te bouwen woningen wordt bepaald door de bedrijfseconomische waarde van de te slopen opstallen en de kavelwaarde ter plaatse. Aan plannen, die niet passen binnen deze context, zou door de gemeente geen medewerking worden verleend.

STRIJDBAAR ANGEREN WIL ZICH COÖPERATIEF OPSTELLEN, MAAR KAN GEEN GENOEGEN NEMEN MET EEN DERGELIJK BELEID; ZAL DAAR OOK NIET IN BERUSTEN.

Ten opzichte van de woningbouwplanning, zoals verwoord in de Ontwikkelingsvisie Angeren 2003, loopt de woningbouw momenteel **zo'n 150 woningen** achter. Daarmee komt de leefbaarheid van de dorpsgemeenschap in gevaar. Denk daarbij aan het in stand houden van voorzieningen en het verenigingsleven.

Omwille van behoud van de leefbaarheid in Angeren is een bescheiden, organische groei van de bevolking van belang. Voldoende woningbouw is daarvoor een vereiste. **WANNEER IN HET GEHEEL GEEN WONINGBOUW WORDT GEPLEEGD, ONDERMIJNT DAT DE LEEFBAARHEID.**

Wanneer de balans wordt opgemaakt van de woningbehoefte, resteert **een tekort van minstens 52 woningen** om de autonome ontwikkeling te kunnen borgen. Bovendien acht Strijdbaar Angeren het wenselijk dat ten behoeve van behoud van de leefbaarheid een bescheiden, organische groei van de bevolking wordt gerealiseerd. Daarbij is er niets op tegen wanneer dat (tevens) resulteert in een bescheiden instroom van niet-Angerenaren.

Bij het genoemde aantal is dan nog niet eens rekening gehouden met het feit dat de toedeling van huurwoningen via een regionaal systeem de afgelopen jaren ertoe heeft geleid dat niet-Angerenaren huurwoningen in Angeren in gebruik zijn gaan nemen.

Ook daar is op zich niets op tegen, zij het dat deze ‘allochtonen’ niet alle eenzelfde vanzelfsprekende binding met de dorpsgemeenschap opbouwen als de autochtone Angerenaren. Ook dit aspect zou door enige organische groei gecompenseerd dienen te worden.

In de Structuurvisie Lingewaard 2012 conformeert de gemeente zich aan de ontwikkelingen zoals de Stadsregio die voorziet en beoogt. Eén van de elementen voor zowel de tijdsperiode 2010 – 2020 alsook voor de periode 2020 – 2030 betreft het “versterken van de leefbaarheid en de identiteit van de woonkernen”. **De Nieuwe Poel wordt in deze visie expliciet als te bebouwen kerngebied gemarkeerd.**

Overigens pretendeert de stadsregio, waar mogelijk, **innovatieve initiatieven uit de markt** te zullen ondersteunen [3]. De ervaring van projectontwikkelaars wijst uit dat zij veelvuldig en langdurig in de ‘wachtkamer’ worden geplaatst als het gaat om medewerking van de gemeentetrent de mogelijkheid tot realisatie van woningbouw in Angeren. Dermate lang, dat zij hun interesse maar naar andere kernen/gemeenten verleggen. **DAT KAN EN MAG NIET DE BEDOELING ZIJN!**

Waar in stadsregio-verband is bepaald dat voor dorpskernen als Zetten, Andelst en Gendt geldt dat enige groei wordt toegestaan, ondanks het feit dat zij feitelijk niet tot het stedelijk middengebied gerekend worden, dient dat naar de opvatting van Strijdbaar Angeren ook voor de kern Angeren te gelden. Enig woningbouwcontingent moet derhalve ook binnen Angeren gerealiseerd kunnen worden.

Ervaringen uit Zevenaar en Nijmegen (op het vlak van het realiseren van woon-/zorgvoorzieningen voor ouderen respectievelijk het realiseren van starterswoningen) zouden op de (dorps)gemeenschap van Angeren dienen te worden toegepast. Innovatieve initiatieven op dit vlak ten behoeve van Angeren zouden (net als door de stadsregio) ook door het Lingewaards college ondersteund dienen te worden. Dit door middel van het actief faciliteren.

Strijdbaar Angeren wil aan de hand van deze notitie het gesprek met het college aangaan, om van gedachten te wisselen over behoud van de leefbaarheid, de werkelijke woningbehoefte en de suggesties die Strijdbaar Angeren doet inzake de mogelijk te realiseren woningbouwprojecten. Daarbij dienen naar de mening van Strijdbaar Angeren particuliere initiatieven te worden omarmd en actief ondersteund.

Strijdbaar Angeren heeft zich de afgelopen jaren sterk gemaakt voor behoud van de leefbaarheid in Angeren. Wanneer nu de balans wordt opgemaakt, overheerst het gevoel dat de kern – als het gaat om de beschikbaarheid van woningen – daarin alleen maar is achteruit geboerd.

Daarom luidt onze doelstelling: IN ANGEREN MOET MEER GEBOUWD GAAN WORDEN. Dit is noodzakelijk om Angeren leefbaar (oftewel 'op de kaart') te houden. Wanneer de woningbouwcoöperatie daar geen brood in ziet, dan maar op basis van eigen initiatief! Daartoe dient de gemeente te faciliteren, gebruikmakend van de ruimte die regionaal en provinciaal beleid daartoe biedt. Wanneer de gemeente hierin niet actief opereert/faciliteert, impliceert dit een – gelaten – accepteren dat Angeren op termijn niet langer leefbaar zal zijn.

Inleiding

In het Dorpsplan Angeren, 1e editie (Mei 2009) worden in hoofdstuk 2 de top tien onderwerpen behandeld, die door Strijdbaar Angeren van invloed worden geacht op (behoud van) de leefbaarheid in Angeren. Letterlijk wordt daarover gesteld:

“De leden van Strijdbaar Angeren hebben tijdens de ledenvergadering in november 2008 een reeks van knelpunten gesignaleerd. Uiteraard bestond er al een reeks, maar daaraan zijn de in hun ogen ontbrekende toegevoegd en vervolgens is binnen de verzameling een prioriteitenstelling aangebracht.

Dit resulteerde in de navolgende top tien onderwerpen in het dorpsplan (met afnemende prioriteit):

1. Woningbouw, te realiseren op kleine schaal en gespreid in de tijd en bestemd voor alle doelgroepen; dus óók voor jonge alleenstaanden, óók voor senioren én óók - voor zover het koopwoningen betreft - in de goedkopere sector (de zogeheten starterswoningen). Wanneer inde huidige (crisis)tijd projectontwikkelaars dit niet als voldoende bedrijfszeker (lees: winstgevend) beschouwen, zouden woningbouwvereniging en/of gemeente zelf in de realisatie het voortouw moeten gaan nemen.”

(...)

5. Een zodanige invulling van het gebied wat nu sportpark De Poel plus Tennisbanen-complex vormt en dat naar de inzichten van deze tijd, wat wil zeggen: met aandacht voor groen, ecologie en variatie in woonvormen;”

In hoofdstuk 3 van het Dorpsplan worden de betreffende onderwerpen nader uitgewerkt. Over de woningbouw in het algemeen wordt in paragraaf 3.1 het volgende gesteld:
“In Angeren is een groot gebrek aan (betaalbare) woonruimte. Om die reden hebben vele Angerenaren de afgelopen periode het dorp verlaten om in omliggende dorpen wél beschikbare woningen te betrekken en aldaar een gezin te stichten of aldaar een seniorenwoning te betrekken. Velen van hen (vooral de jongeren) geven te kennen dat zij - zo gauw dat mogelijk is - naar Angeren willen terugkeren. Dat is voor de continuïteit van het Angerense verenigingsleven en instandhouding van de sociale samenhang van groot belang. Daarvoor vormt de realisatie van nieuwe woonruimte (zowel koop als huur) een bittere noodzaak.

Voor het vervolg van de weergave van het oorspronkelijke Dorpsplan wordt verwezen naar de bijlage.

Sinds het opstellen van het Dorpsplan zijn er 4 jaren verstreken. Alle redenen om de balans op te maken en – waar nodig – de koers bij te stellen.

Doelstelling Strijdbaar Angeren

Om redenen als in de inleiding aangegeven, luidt onze doelstelling: IN ANGEREN MOET MEER GEBOUWD GAAN WORDEN. Dit is noodzakelijk om Angeren leefbaar (oftewel 'op de kaart') te houden. Wanneer de woningbouwcoöperatie daar geen brood in ziet, dan maar op basis van eigen initiatief!

Daartoe dient de gemeente te faciliteren, gebruikmakend van de ruimte die regionaal en provinciaal beleid daartoe biedt. Wanneer de gemeente hierin niet actief opereert/faciliteert, impliceert dit het – gelaten – accepteren dat Angeren op termijn niet langer leefbaar zal zijn.

Ontwikkelingen sinds 2009

De leefbaarheid komt in de knel

Een leefbaar platteland [1] is een platteland waar het in de ogen van bewoners goed werken, wonen en leven is, waar sprake is van een gezonde economische en sociale basis en van een voorzieningen-niveau dat is toegesneden op de plattelandsbewoners (de Randstedelijke Rekenkamer (2011)).

Leefbaarheid moet ook beleidsmatig worden ingevuld met een oplossingsgerichte en instrumentgerichte benadering. Hofman & Bodd (1999) stellen dat het leefbaarheidsaanbod van een wijk bestaat uit de volgende 8 onderdelen:

1. Publieke ruimte;
2. Woningen;
3. Wijkvoorzieningen;
4. Veiligheid;
5. Wijkcultuur;
6. Sociale contacten;
7. Persoonlijk welzijn;
8. Grip op ontwikkelingen (in persoonlijke zin en in de buurt).

Strijdbaar Angeren is van mening dat er sprake is van onderlinge samenhang tussen bovengenoemde elementen; met name tussen 1, 2, 3 en 6. Omwille van behoud van de leefbaarheid in Angeren is een bescheiden, organische groei van de bevolking van belang. Voldoende woningbouw is daarvoor een vereiste.

Wat is/wordt er gerealiseerd?

In de Ontwikkelingsvisie Angeren 2003 is een 'basisvariant' als vertrekpunt genomen, waarin sprake is van:

- 171 woningen in een gedoseerde en gefaseerde bouwstroom vanaf 2007 tot 2015;

Lokatie	kermisterrein	garage	bestaand dorpshuis/ gymzaal	De Poel
Aantal (indicatief)	6	16	44	105
Bouwperiode	2007	2007	2008	2009 - 2014

- woningbouw volgens de reguliere KAN-differentiatie ($\pm 50 / 50$), waarbij met name de locaties van de garage en het bestaande dorpshuis/gymzaal worden benut voor senioren;
- de realisatie van een nieuw sport- en ontmoetingscentrum in de periode 2006 – 2008, waarbij is uitgegaan van de volgende voorzieningen: dorpshuis, sporthal en sportvelden inclusief tennisbanen, buitenruimte voor evenementen/kermis;
- geen woningbouw op de uitbreidingslocatie.

Het hoeft geen betoog dat de economische recessie ook in Angeren haar invloed doet gelden. Dat manifesteert zich onder meer in een afname van de vraag naar (nieuwe) woningen.

Daarmee is niet gezegd dat die behoefte er niet langer is; maar eerder dat de haalbaarheid van het zelfstandig wonen is afgenomen. Een en ander manifesteert zich onder andere in een veranderde opstelling van projectontwikkelaars in het algemeen en die van Bouwfonds in het bijzonder. Maar ook WaardWonen stelt zich heden ten dagen uiterst terughoudend op als het gaat om het realiseren van nieuwe woningen in een kern als Angeren.

Ten aanzien van de in het voorgaande hoofdstuk genoemde woningbouwprojecten is het volgende te melden:

Angrina (hierboven aangeduid als 'garage')

Dit complex van seniorenappartementen blijkt een succes. Na openstelling van de inschrijvings-termijn bleek deze accommodatie in no time te zijn overschreven.

Het feit dat eigenaar, woningbouwvereniging WaardWonen, dit complex had gereserveerd voor Angerense senioren, bevestigt dat er onder deze doelgroep veel animo bestaat om dergelijke woonruimte te bewonen. Gezien de leeftijd van de bewoners is inmiddels reeds sprake van de eerste doorstroming.

Nije Hof

Dit appartementencomplex is door een private ontwikkelaar gerealiseerd en bestaat deels uit huur- en deels uit woonappartementen.

Hoewel het laatste koopappartement wat langer te koop heeft gestaan, zijn de 18 starterswoningen en -appartementen inmiddels al weer geruime tijd volledig bewoond. Het wordt bewoond door overwegend in Angeren geboren en getogen jongelui. Inmiddels begint ook hier de eerste doorstroming op gang te komen.

Prins Bernhardstraat

Onlangs werd door WaardWonen aan de Prins Bernhardstraat een complex bestaande uit 12 (huur)appartementen voor senioren gerealiseerd. Conform planning is dit complex afgelopen maand in gebruik genomen. De belangstelling voor deze woningen bleek dermate groot, dat de toedeling in no time geregeld was. Dit feit doet vermoeden dat er – dus – voldoende animo bestaat voor het leven in een kern als Angeren.

Gebleken is, dat er in de nieuwe appartementen amper Angerenaren wonen. Dat is op zich niet erg, maar impliceert wel dat er voor de Angerense bevolking (weer) 6 woningen minder beschikbaar zijn. Wat namelijk al snel wordt vergeten, is dat ten behoeve van deze realisatie 6 - louter door Angerenaren bewoonde - seniorenwoningen hebben moeten wijken.

Kermisterrein/Maliebaan

Na tussentijdse aanpassingen is hier uiteindelijk een project voorgesteld en in juni 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd, voor de realisatie van in totaliteit 6 vrijstaande woningen; drie die door private initiatiefnemers worden gerealiseerd en drie bouwkavels die door de gemeente verkocht gaan worden. Voor de particuliere bouwkavels hebben er twee potentiële kopers belangstelling getoond. Van een actieve acquisitie vanuit de gemeente valt niets te bespeuren. De hoogte die de gemeente hanteert voor de m²-prijs, doet veronderstellen dat het voor deze grond niet storm zal lopen. Overigens blijft het historisch gezien spijtig, dat besloten werd om het open gebied - zijnde de oorsprong van het ontstaan van Angeren (de Anger) – te gaan bebouwen.

Poelzicht

Dit betreft een op basis van particulier initiatief in ontwikkeling zijnde project. Het project omvat 11 appartementen die al geruime tijd te koop worden aangeboden.

De vraagprijs varieert van € 167.000 tot € 235.000 v.o.n. De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven met de daadwerkelijke bouw pas te zullen starten op het moment dat een groot deel van de appartementen verkocht is. Naar verluidt zijn er op dit moment nog geen appartementen verkocht. Dit feit doet vermoeden dat er wat schort aan de prijs-/kwaliteitverhouding van dergelijke appartementen voor deze kostprijs.

De Nieuwe Poel

Op de gemeentelijke website [2] is hierover vermeld:

“...rekening houdend en wetende dat er sprake is van een dalende woningbouwbehoefte voor Angeren kan worden geconcludeerd dat onder de huidige marktomstandigheden het ontwikkelen van de locatie “De nieuwe Poel” niet op korte termijn van de grond kan komen. Reden voor het college de ontwikkeling voorlopig aan te houden.”

Van de realisatie van de alhierop grond van de Ontwikkelingsvisie beoogde 105 woningen zal gedurende de komende jaren geen sprake zijn, wanneer daartoe niet aan particuliere initiatiefnemers de gelegenheid wordt geboden. De ervaring van projectontwikkelaars met belangstelling voor deze locatie wijst uit dat zij veelvuldig en langdurig in de ‘wachtkamer’ worden geplaatst, als het gaat om reactie van de zijde van de gemeente. Dermate lang dat zij hun interesse maar naar andere kernen/gemeenten verleggen. **DAT KAN EN MAG NIET DE BEDOELING ZIJN!**

Overig

Met de keuze om het Dorpshuis niet te verplaatsen maar op de bestaande locatie te ‘upgraden’ tot Kulturhus, is de mogelijkheid van het alhier realiseren van 44 woningen komen te vervallen.

TUSSENBALANS

Locatie	Gepland	Gerealiseerd
Maliebaan	6	(6)
Angrina	16	16
Dorpshuis	44	0
De Poel	105	0
TOTAAL	171	16

Per juni 2013 stonden er op Funda in Angeren 32 woningen te koop; in vraagprijs variërend van € 139.000 tot € 1.399.500; maar het merendeel variërend tussen € 250.000 en € 400.000. De woningen met een vraagprijs onder de € 250.000 betreffen louter voormalige huurwoningen; (tussen- of hoekwoningen) van WaardWonen, daterend uit de '70-er jaren die kunnen worden aangeduid als ‘opknappers’. Evident (b)lijkt dat de genoemde prijsklassen de mogelijkheden van Angerense starters te boven gaan – te meer gezien de kosten die met dat opknappen vervolgens nog gemoeid zullen zijn – dan wel dat het karakter van deze woningen niet aansluit bij de specifieke wensen van starters.

Woningbehoefte(onderzoek)

Ten opzichte van de planning, zoals verwoord in de Ontwikkelingsvisie Angeren 2003, loopt de woningbouw momenteel zo’n 150 woningen achter.....

De effecten van de recessie manifesteren zich ook in de resultaten van een door de gemeente Lingewaard in 2011 geïnitieerd onderzoek, uitgevoerd door Stec, naar de woningbehoefte in Lingewaard, zo ook in Angeren [2]. Dat onderzoek leidde tot de navolgende conclusies:

“Het opgesteld woningmarkt-behoefteonderzoek geeft aan dat Angeren tot 2020 behoefte heeft aan 52 woningen. Een aantal bouwplannen is in voorbereiding waarin rekening wordt gehouden met de bouw van 41 woningen , te weten:

- *Plan Bernhardstraat 12 woningen*
- *Plan Kersentuin 13 woningen*
- *Plan Kermisterrein/Rode Wald 6 woningen*
- *Diverse incidenteel 10 woningen (1 woning per jaar)*
- ***Er is dus nog behoefte aan 11 woningen.***

Niet gemotiveerd wordt hoe het kan zijn dat een woningbehoefte, zoals deze oorspronkelijk in de Ontwikkelingsvisie Angeren 2003 werd ingeschat in de periode 2007 –2015, van 171 woningen kan kelderen naar 52 woningen in de periode 2012 – 2020. Dit terwijl er in 2012 enkel 12 woningen werden gerealiseerd aan de Prins Bernhardstraat en er nog slechts vergunningen zijn verleend voor Poelzicht en Kermisterrein (tezamen nog geen 20 woningen).

In haar Structuurvisie Lingewaard 2012 conformeert de gemeente zich aan de ontwikkelingen zoals de Stadsregio die voorziet en beoogt. Eén van de elementen voor zowel de tijdsperiode 2010 – 2020 alsook voor de periode 2020 – 2030 betreft het “versterken van de leefbaarheid en de identiteit van de woonkernen”. De Nieuwe Poel wordt in deze visie overigens (nog steeds) expliciet als te bebouwen kerngebied gemarkeerd.

Het woonbeleid van de stadsregio [3] stelt de keuzevrijheid van bewoners centraal. Haar uitgangspunt is dat bewoners moeten kunnen kiezen hoe en waar ze wonen.

Dan moet er wel iets te kiezen zijn. Dat betekent dat er voldoende nieuwe woningen gebouwd moeten worden voor alle doelgroepen en dat de bestaande woningvoorraad en woonomgeving van voldoende kwaliteit moet zijn. De stadsregio kiest daarbij voor de volgende aanpak:

- *Stimuleren en faciliteren van een vraaggerichte woningbouwprogrammering, waarbij ze gebruik maakt van woningmarktinformatie over lokale en regionale vraag en omstandigheden en gegevens over woningbehoefte.*
- *De stadsregio wil dat de vraag van kopers en huurders op de woningmarkt meer centraal komt te staan op de woningmarkt. Door concrete pilots en onderzoeken levert de stadsregio daar ook zelf een bijdrage aan. Er wordt gewerkt vanuit onder meer de volgende thema’s:*

Wonen en zorg

Het aantal ouderen neemt de komende jaren flink toe en daarmee ook de vraag naar goede woonvormen voor ouderen met een zorgvraag. De stadsregio is met de gemeenten Zevenaar en Nijmegen een pilot gestart om inzicht te krijgen in hoe de bouw van goede woningen met bijbehorende zorgvoorzieningen betaalbaar blijft. De bezuinigingen en scheiding van geldstromen die het rijk doorvoert in de zorgsector vraagt om een nieuwe manier van werken bij de bouw van zorgwoningen.

Strijdbaar Angeren is van mening dat ervaringen uit Zevenaar en Nijmegen op de (dorps)gemeenschap van Angeren zouden kunnen worden toegepast.

Starters

*Een doelgroep die het momenteel erg moeilijk heeft om zijn woonwens te vervullen is de starter. De stadsregio verkent interessante financieringsconstructies voor een collectief fonds of kader voor stadsregiogemeenten die startersleningen willen opzetten/voortzetten, Doel is om met een beperkt budget een groter aantal leningen te kunnen verstrekken. **Daarnaast ondersteunt de stadsregio, waar mogelijk, innovatieve initiatieven uit de markt.***

Strijdbaar Angeren is van mening dat het college van B&W hiertoe actief dient te faciliteren.

Vanuit verstedelijkingsperspectief is het middengebied dé deelregio van de Stadsregio waar in de periode 2010 – 2020 groei opgevangen zal moeten worden. De cijfers die gehanteerd worden voor deze deelregio zijn enigszins vertekend omdat van beide steden de totale opgave in deze deelregio is meegenomen. Arnhem realiseert een belangrijk deel van haar opgave via inbreiding en niet in het middengebied. Nijmegen realiseert haar woningbehoefte met grote uitleglocaties in de Waalsprong wél hoofdzakelijk in het middengebied.

Een klein deel van de opgave van Overbetuwe en Lingewaard komt terecht in dorpse kernen die feitelijk niet tot het stedelijk middengebied gerekend worden (b.v. Zetten, Andelst, Gendt).

Het door de vier gemeenten ingebrachte programma voor het middengebied sec komt uit op tussen de 17.000 en 22.000 woningen in de periode 2010-2020.

WAT VOOR ANDERE DORPSE KERNEN GELDT, DIE FEITELIJK NIET TOT HET STEDELIJK MIDDENGEBIED GEREKEND WORDEN, DIENST NAAR DE OPVATTING VAN STRIJDBAAR ANGEREN OOK VOOR DE KERN ANGEREN TE GELDEN.

Allegemeenten houden overigens rekening met effecten van de recessie, in die zin dat het realiseringstempo waarschijnlijk lager ligt dan gepland. **Het Programma 2010-2020 (nieuwbouw +herstructurering) omvat voor de gemeente Lingewaard een aantal te bouwen woningen tussen 1700 en 2200.**[4]

In de nota "Van koers naar keuze, Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land"[5] is dit quotum voor Lingewaard nader geconcretiseerd tot een netto plancapaciteit van 2074 woningen in de periode 2010 – 2020 resp. een bruto plancapaciteit van 1112 woningen in de periode 2015 – 2020.

STRIJDBAAR ANGEREN VINDT DAT EEN EVENREDIG DEEL VAN DIT WONINGBOUWPOTENTIEEL BINNEN ANGEREN GEREALISEERD DIENST TE WORDEN.

In de notitie: 'Extra analyses vijf alternatieve regio's' die ABF Research op 19 november 2010 in opdracht van de stadsregio presenteerde [6], wordt geconcludeerd: "Midden is te typeren als een groeiregio waar het risico van slechte investeringen beperkt zijn. Voor Midden geldt een tekort op de woningvoorraad in beide ramingen in 2025."

STRIJDBAAR ANGEREN MEENT DAT DIT ALS LEGITIMATIE KAN GELDEN OM EIGEN INITIATIEVEN VOOR HET PLEGEN VAN WONINGBOUW IN ANGEREN TE STIMULEREN EN HONOREREN.

Bij de door Stec toegepaste redenering – resulterend in de conclusie dat er nog behoefte is aan 11 te realiseren woningen tussen vandaag en 2020 – passen enige nuanceringen. Voor de goede orde: de bedoelde berekende woningbehoefte heeft betrekking op **behoefte vanuit de Angerense bevolking**.

Aan het tekort van 11 woningen kunnen daarom de volgende aantallen worden toegevoegd:

1. Ten behoeve van het kunnen realiseren van het nieuwe complex aan de Prins Bernhardstraat hebben 6 - louter door Angerenaren bewoonde - seniorenwoningen moeten wijken. Ergo, een extra tekort van 6 woningen.
2. De aan de Prins Bernhardstraat te realiseren appartementen worden aan de markt 'vrijgegeven'. Daarmee is er geen enkele zekerheid dat er appartementen door Angerenaren betrokken zullen gaan worden. Strijdbaar Angeren vindt het daardoor ten onrechte dat dit (hele) aantal op conto van de Angerense bevolking wordt geschreven. Ergo, een ten onrechte ingeboekt saldo tot 12 woningen.
3. De omvang van het project Poelzicht (Kersentuin) is inmiddels gereduceerd van 13 naar 11(?) appartementen. Ergo, een ten onrechte ingeboekt saldo van 2 woningen.

4. Het is maar zeer de vraag of het plan Poelzicht überhaupt gerealiseerd zal worden en zo ja, in welke vorm.
En als het al gerealiseerd wordt, worden te realiseren appartementen aan de markt 'vrijgegeven'. Daarmee is er geen enkele zekerheid dat er appartementen door Angerenaren betrokken zullen gaan worden. Strijdbaar Angeren vindt het daardoor tenonrechte dat dit (hele) aantal op conto van de Angerense bevolking wordt geschreven.
Ergo, een ten onrechte ingeboekt saldo tot 11 woningen.
5. Van de categorie "Diverse incidenteel ,10 woningen (1 woning per jaar)" is er tot op heden niet één gerealiseerd! Strijdbaar Angeren vindt het daardoor ten onrechte dat dit (hele) aantal op conto van Angerense zelfbouw wordt geschreven.
Ergo, een ten onrechte ingeboekt saldo tot 10 woningen.

Wanneer de werkelijke balans wordt opgemaakt, resteert niet tot 2020 een tekort van 11 woningen, **maar een tekort tot 52 woningen** om de autonome ontwikkeling te kunnen borgen.

Hierbij is dan nog niet eens rekening gehouden met het feit dat de afgelopen jaren de toedeling van huurwoningen via een regionaal systeem ertoe leidt dat niet-Angerenaren huurwoningen in Angeren in gebruik zijn gaan nemen. Ook daar is op zich niets op tegen, zij het dat deze 'allochtonen' niet eenzelfde vanzelfsprekende binding met de dorpsgemeenschap hebben als de autochtone Angerenaren. Ook dit aspect zou door enige organische groei gecompenseerd dienen te worden. **DAAROM ACHT STRIJDBAAR ANGEREN HET WENSELIJK DAT TEN BEHOEVE VAN BEHOUD VAN DE LEEFBAARHEID EEN BESCHEIDEN, ORGANISCHE GROEI VAN DE BEVOLKING WORDT GEREALISEERD.** Daarbij is er niets op tegen wanneer dat (tevens) resulteert in een bescheiden instroom van niet-Angerenaren.

Bepaald schokkend is het in een actuele gemeentelijke Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen van mei 2013 te moeten lezen, dat er voor Angeren "0" woningbouw is gepland!

Ons is bovendien ter ore gekomen dat het college in een brief van 11 juni 2013 aan de gemeenteraad een prioritering in woningbouwplannen heeft aangegeven, die de uitspraak zou bevatten om onder meer in Angeren alleen te bouwen indien er sprake is van een herontwikkeling (bestaande panden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw) en/of functieverandering. In die gevallen zou het gaan om een beperkt aantal woningen, waarvan het aantal te bouwen woningen wordt bepaald door de bedrijfseconomische waarde van de te slopen opstallen en de kavelwaarde ter plaatse. Aan plannen, die niet passen binnen deze context, zou door de gemeente geen medewerking worden verleend.

STRIJDBAAR ANGEREN WIL ZICH COÖPERATIEF OPSTELLEN, MAAR KAN GEEN GENOEGEN NEMEN MET EEN DERGELIJK BELEID; ZAL DAAR OOK NIET IN BERUSTEN.

Leefbaarheid in de kleine kernen

Vanuit het rijk [8] is er beleid gericht op het platteland en de kleine kernen die daar aanwezig zijn. In de verschillende beleidstukken wordt wat gezegd over de rol van de overheid als het gaat om ontwikkeling van initiatieven. De visie van de rijksoverheid is dat er meer ruimte moet komen voor initiatiefnemers. Mensen die nieuwe activiteiten willen starten, moeten zich daartoe uitgenodigd voelen. Bewoners moeten zelf, ondersteund door provincies en gemeenten, het initiatief nemen voor een leefbaarheidsproject. Dit wordt ook wel overheidsparticipatie genoemd. 'De samenleving centraal stellen', is een belangrijk uitgangspunt bij deze gedachte.

Beleid t.a.v. nieuwe woningbouw

In navolging van het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen heeft de Stadsregio in juni 2011 de Verstedelijkingsvisie 'Van Koers naar Keuze' vastgesteld: een integrale visie waarin de hoofdlijnen uit het Regionaal Plan worden bevestigd. De Verstedelijkingsvisie is een uitwerking van de Verstedelijkingsopgave voor de periode 2010-2020, waarbij de ambities voor wonen, werken en mobiliteit worden gekoppeld. Hierin is vermeld dat in de periode 2010-2020 **vraaggericht bouwen** centraal staat. Dit wordt subregionaal uitgewerkt.

Uitgangspunt is dat de woonconsument en het bouwen voor eigen behoefte voorop staat. Bij plannen voor de bovenlokale vraag of nieuwe plannen die leiden tot een uitbreiding van de huidige beschikbare plancapaciteit is subregionale afstemming noodzakelijk.

Invulling geven aan Burgerparticipatie

Één van de methoden om de wensen en ideeën van de mensen in kaart te brengen (aldus de rijksoverheid [8]), is de methode van het ontwikkelen van dorpsplannen. Dorpsplannen kunnen worden opgesteld op advies van de gemeente, of op advies van de bewoners zelf. Het vertrekpunt mag dan verschillend zijn, over het algemeen kan gesteld worden dat het dorpsplan een positieve bijdrage levert aan de omgeving. De leefbaarheid wordt zodoende vergroot.

Angeren beschikt al meer dan een decennium over een dergelijk dorpsplan. Onderhavig document vormt onderdeel van de inmiddels 3^e generatie van dit plan. Wat deze versies gemeen hebben, is dat zij alle vanuit de gemeenschap zelf zijn opgesteld en dientengevolge kunnen rekenen op een groot draagvlak binnen de dorpsgemeenschap.

Oplossing(s)richting(en)

Hoewel de mogelijkheden tot woningbouw in Angeren op het eerste gezicht beperkt lijken, ziet Strijdbaar Angeren toch wel realisatiemogelijkheden voor innovatieve initiatieven:

Plan Muijland

De provincie heeft er eerder mee ingestemd dat ten behoeve van de realisatie van het plan Muijland 16 woningen aan de Kampsestraat worden gerealiseerd. Strijdbaar Angeren is zich bewust van het feit dat de oorspronkelijke situering van deze woningen binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf is gelegen. Naar de mening van Strijdbaar Angeren dient het college de handschoen op te pakken door met de provincie in overleg te gaan om dit woningcontingent iets in oostelijke richting op te mogen schuiven en daarbij wellicht ook aan de orde te stellen dat het karakter van deze woningen enige aanpassing behoeft.

Nu de ruimtelijke ordeningsregels zodanig zijn gewijzigd dat de gemeentelijke overheid wat meer handelingsvrijheid toekomt, is wellicht in dit plangebied wat meer woningbouw te realiseren dan enkel op de eerdergenoemde 16 kavels.

Rood voor rood-regeling [9]

Binnen het beoogd plangebied Muijland bevond zich voorheen aan de Lodderhoeksestraat een agrarisch rundveebedrijf. De agrarische opstallen van dat bedrijf staan er sinds de aankoop te verpauperen.

Er geldt in het Nederlands ruimtelijke ordenings-land een rood-voor-roodregeling. Bij deze regeling worden onder voorwaarden één of meer bouwkavels voor een woning toegekend als een landschaps-ontsierend agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt wordt.



De deelnemer aan de regeling moet uit de getaxeerde waarde van die bouwka­vel het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld inpassing in het landschap en realisatie van nieuw groen) bekostigen. Nieuw is dat de deelnemer 30% van de economische restwaarde van de bedrijfsgebouwen (de

zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde) mag behouden. Door deze toevoeging wordt de rood voor rood-regeling aantrekkelijker. Eerder was bepaald dat alle opbrengsten gebruikt moesten worden voor sloopkosten en voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.



Te overwegen is om als gemeente, in de hoedanigheid van eigenaar/grondbezitter, in samenspraak met de provincie, een bouwplan te ontwikkelen op basis van de rood-voor-rood-regeling voor een op de locatie van de huidige agrarische bebouwing te realiseren complex, dat bijvoorbeeld naar aard en karakter overeenkomsten vertoont met “De Pauw” (Viswei).

Maalderij van Bolder



Bij binnenkomst in Angeren vanuit het zuidoosten kan men de voormalige maalderij van Bolder niet over het hoofd zien. Dit complex is visueel ontsierend en niet langer functioneel. Wellicht kan in samenspraak met de eigenaar/grondbezitter een alternatieve (woon)functie voor dit gebied worden ontwikkeld.

De Nieuwe Poel

Strijdbaar Angeren beschouwt het als bekend dat een projectontwikkelaar al eerder suggesties heeft gedaan om de oppervlakte van het sportpark te verkleinen. Dit door de voetbalvelden van kunstgras te voorzien. Strijdbaar Angeren geeft in overweging om (opnieuw) te bezien of dit voorstel in het perspectief van een toch grotere woningbehoefte geen heroverweging verdient.

Resumé

Strijdbaar Angeren wil aan de hand van deze notitie in gesprek met het college om van gedachten te wisselen over behoud van de leefbaarheid, de werkelijke woningbehoefte en de suggesties die Strijdbaar Angeren doet inzake de mogelijk te realiseren woningbouwprojecten. Daarbij dienen naar de mening van Strijdbaar Angeren particuliere initiatieven te worden omarmd en actief te worden ondersteund.

Het algemene gevoel is (nog steeds) , dat de Angerense bevolking met name behoefte heeft aan starterswoningen, seniorenwoningen en goedkope huurwoningen. Strijdbaar Angeren is van mening dat de hierboven geschetste genuanceerde inzichten omtrent de daadwerkelijke woningbehoefte een basis zijn voor de realisatie van een of meer complexen en/of een combinatie van de genoemde woningtypen.

Bronnen-/literatuurlijst

[1]

Leefbaarheid in kleine kernen, Onderzoek naar de leefbaarheid van kleine kernen inde Provincie Utrecht, Roos Verboog, Masterthesis, Afdeling sociologie, Faculteit Sociale Wetenschappen Juni 2011

http://www.uu.nl/faculty/socialsciences/NL/dienstverlening/kennispunt/publicaties/Recent/Documents/Rapport_KleineKernen.pdf

[2]

http://www.lingewaard.nl/wonen-en-leven/actueel_247/item/pas-op-de-plaats-in-woningbouwontwikkeling-angeren_12005.html

[3]

<http://www.destadsregio.nl/themas/wonen/stimuleringsprogramma>

[4]

<http://www.destadsregio.nl/publicaties/publicaties-wonen/verstedelijkingsvisie/advies-verstedelijkingsopgave-2010-2020-commissie-van-bodegraven>

[5]

<http://www.destadsregio.nl/publicaties/publicaties-wonen/verstedelijkingsvisie/verstedelijkingsvisie-1>

[6]

<http://www.destadsregio.nl/publicaties/publicaties-wonen/verstedelijkingsvisie/abf-woonverkenning-subregionale-verdiepingsslag>

[7]

<http://gemeenteraad.lingewaard.nl/Vergaderingen/Politieke-Avond-Vergaderzaal-I-te-Huissen/2013/15-mei/19:30/Nota-ruimtelijke-ontwikkelingen-gemeente-Lingewaard/Nota-Ruimtelijke-Ontwikkelingen-Gemeente-Lingewaard-Tabel-4-4.pdf>

[8]

Een onderzoek naar de leefbaarheid in kleine kernen gericht op de aspecten 'Plaatselijk Belang' en 'Sleutelprojecten'. Bachelorscriptie Ruimtelijke Ordening & Planologie, Academie Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouw, Saxion Deventer. Door: Pim Elshof & Kevin Schoot

[9]

<http://www.roodvoorrood.nl/?gclid=CPrUkPb2xrUCFc3HtAodeE8AJw>

Bijlage

(vervolg citaat uit het Dorpsplan 2007)

Gelukkig gaat de schop (eindelijk) de grond in voor enkele nieuwe wooncomplexen. Het seniorencomplex Angrina, aan de hoek Jan Joostenstraat - Emmastraat gaat een aanwinst worden voor het dorp. Aan de Viswei ligt de bouw van een aantal woningen onder de naam "NijeHof" in het verschiet. Aandachtig dient bekeken te (blijven) worden, of de beschikbaar komende bouwgrond op de locaties 'kermisterrein' en 'Poelzicht' op de voor Angeren beste wijze ingericht gaat worden. Zowel qua vormgeving, als qua type te bouwen woningen als qua prijsklasse. Daarbij past de kanttekening dat het plan om het kermisterrein (oude schoolplein aan de Maliebaan) vol te bouwen, niet getuigt van respect voor de Angerse geschiedenis. Deze open ruimte zou historisch beschouwd juist herstel en opwaardering verdienen. Want alleen dit gedeelte is nog over van het eeuwenoude dorpsplein, het hart, dat in het verleden veel groter was en zeer waarschijnlijk een restant is van de oorspronkelijke Anger (zie inleiding). De benaming "Maliebaan" voor de locatie 'kermisterrein' is historisch alleszins verantwoord en verdient waardering! Dat gaat niet op voor de benaming "Kersentuin" voor de locatie 'voorheen Poelzicht'. Deze benaming is verre van typerend voor dit stukje Angeren en een verwijzing naar het vanouds hier gevestigd (geweest) zijnde "Poelzicht" zou veel meer voor de hand liggen en vergroot de herkenbaarheid in het dorp. Hoewel dit project een particulier initiatief betreft, wil Strijdbaar Angeren proberen om de naamgeving aangepast te krijgen."

In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op het (beoogd) vrijkomend gebied van sportpark De Poel incl. tennisbanen. Daarover werd gesteld:

"De eerste inrichtingsschetsen zijn op verzoek van de gemeente Lingewaard door Rabobouwfonds gemaakt. Deze schetsen ogen op het eerste gezicht behoorlijk 'traditioneel' van aard. Mogelijk hebben financiële factoren daarbij een rol gespeeld. Dit, terwijl het bedoelde gebied bij uitstek geschikt lijkt om daar eens verfrissend mee om te gaan; om de 'platgetreden paden' eens te verlaten. Een inrichting, waarbij water- en energiebeheer meer aandacht krijgen dan doorgaans het geval is. Dit gecombineerd met meer gevarieerde woonvormen (eenpersoons-wooneenheden; seniorenwooneenheden) zou het een – zeker voor Angerense begrippen – uniek leefgebied kunnen opleveren.

In het rapport 'Twee maanden Verandermanagement, tijd voor een statusrapportage.'⁵ opgesteld door het gemeentelijk Veranderteam en in november 2008 aan de gemeenteraad gepresenteerd, wordt met betrekking tot "Stand van zaken De Nieuwe Poel" gesteld:

- Informatie verzamelen en tot besluitvorming komen over conceptbestemmingsplan;*
- Procedure in gang zetten in 2009;*
- Uiterlijk medio 2009 conceptbestemmingsplan presenteren;*
- Overleg met belangrijkste stakeholders (Rabobouwfonds en gemeente);*
- Concrete en realistische afspraken maken.*

Met de tijdsplanning is niets mis. Maar het doet wat vreemd aan, dat in een rapportage van de gemeente zelf 'de gemeente' als stakeholder wordt opgevoerd (alsof je met jezelf in overlegtreedt). Strijdbaar Angeren hoopt toch minstens als stakeholder namens Angeren in het (voor)overleg te worden betrokken. Als dat zo mag zijn (of anders naar aanleiding van het presenteren van de plannen) zal Strijdbaar Angeren kritisch bezien of het principe van 'kostenneutraal realiseren' (een principe dat binnen de gemeente Lingewaard ogenschijnlijk alleen op Angeren wordt toegepast) er niet toe leidt dat het gebied (te) vol geprojecteerd gaat worden met (te) veel standaard woningbouw die ook nog eens in één keer opgeleverd gaat worden en niet gespreid in de tijd, zoals Angeren eigenlijk zou willen.

Daarna is deze nieuwbouw van groot belang om de aanwas van kinderen te stimuleren. Als deze te

lang op zich laat wachten, zal de bezetting/beschikbaarheid van basisschool 'Marang' teruglopen. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de sociale ontwikkeling en samenhang van het dorp.

Overigens zal dan ook de benaming "De nieuwe Poel" aan de orde gesteld worden. Als werknaam prima te gebruiken, maar of er geen andere mogelijkheid is dan – alwéér – voort te borduren op "de Poel", zal bij gelegenheid nader moeten worden gezien.