

Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kernen,
Aelderstraat 65' te Aalden



Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens	3
1.4	Ingediende zienswijzen	3
2	Behandeling zienswijze	4
3	Conclusie.....	6

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan "Kernen, Aelderstraat 65" heeft met ingang van 13 december 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is één schriftelijke zienswijze ingediend.

In deze onderhavige zienswijzennota is de ingekomen zienswijze samenvattend beschreven en voorzien van een reactie.

1.2 Beknopte beschrijving plan

De locatie staat bekend als voormalig autobedrijf Mekkes. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van zes appartementen en vier rijwoningen op het perceel Aelderstraat 65 in Aalden. De zes appartementen krijgen het uiterlijk van een boerderij en de vier rijwoningen het uiterlijk van een kapschuur. Het realiseren van in totaal 10 woningen op de planlocatie past niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Kernen'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Naast de aanvraag om het bestemmingsplan te herzien heeft initiatiefnemer tevens een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van vier rijwoningen en zes appartementen.

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft kenmerk:

- 8397-2022 en is binnengekomen op 24 januari 2022

De zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Indiener heeft in zijn zienswijze aangegeven deze op een later moment aan te vullen. Hierop heeft de gemeente schriftelijk verzocht de zienswijze uiterlijk voor 12 februari 2022 aan te vullen. Tot op heden heeft indiener zijn zienswijze niet aangevuld.

2 Behandeling zienswijze

De ingediende zienswijzen is samengevat en van een reactie voorzien. Hierin worden alleen die aspecten samengevat die vallen binnen het bestek van de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure.

Samenvatting zienswijze Reclamant 1

- 1.1 Reclamant uit zijn twijfel bij de stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden. Reclamant is van mening dat in de randvoorwaarden punten staan waar kanttekeningen bij te plaatsen zijn, of waar de geplande nieuwbouw mee in tegenspraak is/niet aan voldoet. Reclamant gaat vervolgens in op een wolfseind en Oud Aalden versus Nieuw Aalden.
 - 1.1.1 Wolfseind: Reclamant verwijst naar een geweigerde omgevingsvergunning. In deze geweigerde omgevingsvergunning was sprake van een wolfseind op het realiseren van een landhuis. Reclamant uit zijn verbazing over voorliggend ontwerp, waarin sprake is van een wolfseind. Reclamant trekt het welstandsbeleid van de gemeente Coevorden op dit punt in twijfel omdat het volgens hem niet in overeenstemming is.
 - 1.1.2 Oud Aalden versus Nieuw Aalden: Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden en citeert dat de Aelderstraat een harde grens vormt tussen oud en nieuw Aalden. Reclamant acht de uitleg uit deze randvoorwaarden niet voor tweeërlei uitleg vatbaar. Reclamant uit zijn zorgen dat met voorliggend ontwerp de zo beeldbepalende karakteristieke kwaliteit van Aalden aangetast wordt.
- 1.2 Reclamant trekt de herontwikkeling in twijfel en vindt herontwikkeling pas rendabel vanaf 14 wooneenheden. Reclamant onderschrijft dit doordat initiatiefnemer van het plan bij de gemeenteraad aanspraak wilde maken op subsidie. Reclamant acht het nog eens toevoegen van vier wooneenheden, passend bij het nieuwe gedeelte van Aalden, een rendabele ontwikkeling.
- 1.3 Reclamant heeft een e-mail van gemeente Coevorden ontvangen waarin staat dat de gemeente openstaat voor het toevoegen van vier extra wooneenheden.
- 1.4 Reclamant is van mening dat voorliggende ruimtelijke randvoorwaarden niet kloppen. Een nadere onderbouwing over dit standpunt is in de zienswijze niet gegeven.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 1.1.1 Op 16 december 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning geweigerd. De aanvraag voorzorg in het realiseren van een landhuis. Het landhuis was voorzien van een wolfseind. Deze aanvraag is geweigerd wegens de toepassing van een wolfseind, kunstriet en het niet gebruiken van een rood-bruine gevelsteen. De welstandscommissie oordeelde destijds dat een woonhuis c.q. landhuis niet afgedekt mag zijn met een wolfseind en in combinatie met de overige materialen leidde dit tot een negatief welstandsadvies.

In voorliggende plannen krijgt het appartementencomplex de vorm van een boerderij. Het appartementencomplex is voorzien van een wolfseind met een uilenbord. De bebouwing van het appartementencomplex verwijst naar het karakteristieke oud Aalden, zoals ook in de randvoorwaarden opgenomen is. Dit heeft geleid tot een uitspraak van de welstandscommissie op d.d. 10 mei 2021. De welstandscommissie acht voorliggend ontwerp aanvaardbaar. Indiener van de zienswijze heeft geen tegenadvies van een deskundig te achten persoon of instantie overlegd. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak mag een bestuursorgaan bij de toetsing aan redelijke eisen van welstand groot gewicht toekennen aan het advies van de welstandscommissie. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde belanghebbende een tegenadvies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie.
- 1.1.2 De locatie ligt in een overgang tussen het oude dorpsgebied naar het jonge dorpsgebied van Aalden. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is inderdaad genoemd dat de Aelderstraat een harde grens vormt in het oud Aalden en nieuw Aalden. In de randvoorwaarden is niet genoemd hoe die harde grens bepalend is voor de nieuwe bebouwing in het plangebied. In de

randvoorwaarden is aangegeven dat de locatie qua bebouwing en beplanting moet aansluiten bij het oude dorpsgebied en het nieuwe dorpsgebied.

- 1.2 Initiatiefnemer verzocht de gemeenteraad de ontwikkeling te subsidiëren in het kader van het gemeentelijke herstructureringsfonds. Om in aanmerking te komen voor dit fonds dient aan voorwaarden te zijn voldaan. Uitgangspunt van het herstructureringsfonds is een tegemoetkoming in de onrendabele top. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een plan waarbij sprake is van een onrendabele top, waardoor aan de voorwaarden van het herstructureringsfonds niet voldaan kan worden.
- 1.3 De vraag van reclamant aan een ambtenaar van de gemeente Coevorden rept met geen enkel woord over de ontwikkeling op het perceel van Aelderstraat 65. Uit de e-mail correspondentie valt dus niet op te maken dat het hier gaat om de ontwikkeling van Aelderstraat 65 in Aalden. Daarnaast meldt de ambtenaar van de gemeente Coevorden in haar reactie van d.d. 10 januari 2022 dat het toevoegen van vier woningen in het middensegment sterk afhankelijk is van locatie en andere bijzonderheden.
- 1.4 Zie beantwoording onder punt 1.1 en verder neemt de gemeente dit punt ter kennisname aan.

3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en omgevingsvergunning gewijzigd vast te stellen.