

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2022;

gelet op het bepaalde in Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T

1. de ingediende zienswijze af te handelen zoals in “Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Aalten, Groene Kamer” is aangegeven;
2. het bestemmingsplan “Kern Aalten, Groene Kamer” -zoals dat is vervat in de bestanden-set met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00110-VG01.gml- gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitplan “Groene Kamer Aalten” (bijlage 1 van het bestemmingsplan) vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 19 april 2022

Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Aalten, Groene Kamer"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Voor de locatie "Groene Kamer" aan de Singelweg in Aalten is een woningbouwplan ontwikkeld dat uitgaat van 33 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er is één zienswijze ingediend. We stellen u voor in te stemmen met onze beoordeling van deze zienswijze en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De locatie "Groene Kamer" ligt aan de Singelweg in Aalten, ten noordoosten van woonbuurt De Pas. Het is een nog onbebouwd terrein bestaande uit grasland. De nieuwe invulling van het gebied bestaat uit de bouw van 33 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. De bestaande houtsingel rondom het terrein blijft gehandhaafd. De locatie wordt ontsloten vanaf de Singelweg. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het project sluit uit aan op de in november '21 door de raad vastgestelde 'Woningbouwstrategie Gemeente Aalten' (zie inhoudelijke toelichting op het voorstel). De wettelijke basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt in de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

A. Wonen

De Woningbouwstrategie van de gemeente Aalten voor de periode 2021 – 2031 is op 30 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het biedt inzicht in de woningbouwopgave voor de komende jaren en concrete handvatten. Het geldende bestemmingsplan voor de Groene Kamer laat onder meer woonzorgvoorzieningen en zorgwoningen toe. Een concentratie van (woon)zorg rondom bestaande (zorg)voorzieningen heeft echter de voorkeur. Gelet op de huidige woningmarkt is een invulling met 'reguliere' woningbouw onderzocht. Het voorliggende plan richt zich vooral op de doelgroep starters en doorstromers. Het plan bestaat uit 21 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Het plan past hiermee zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de Woningbouwstrategie.

B. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van 33 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Het karakter van het gebied als 'Groene Kamer' is daarbij benadrukt, juist door het omzomende groen als kader te nemen. Ook in het beeldkwaliteitplan wordt veel aandacht besteed aan dit groene karakter. Om bij de uitvoering van zowel bebouwing als openbare ruimte voldoende sturing te hebben op onder meer architectuur, uitstraling en kleur-/materiaalgebruik is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het is als bijlage aan het bestemmingsplan

toegevoegd. Wanneer dit beeldkwaliteitplan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota dan worden toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan getoetst.

C. Planologische haalbaarheid & omgevingsonderzoeken

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is de locatie bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn veel functies toegestaan waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en/of een woonzorgcomplex en zorgwoningen, en daarmee rechtstreeks samenhangende ondergeschikte detailhandel en/of ondersteunende horeca.

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen dit geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken moet een planologische basis worden gelegd. Het bestemmingsplan "Kern Aalten, Groene Kamer" voorziet hierin. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze hebben wij samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. De zienswijze vormt voor ons aanleiding om een wijziging in het plan aan te brengen: de omliggende groenstrook met daarin de bomenrij wordt in het plangebied opgenomen met de aanduiding 'houtwal'.

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd en het plan is op verschillende milieuaspecten getoetst. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Voor een uitgebreidere toelichting en onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsonderzoeken.

D. Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Waterschap.

De provincie gaat akkoord met het plan. Wel wordt gevraagd om de toelichting van het plan te actualiseren wat betreft de omgevingsverordening Gelderland en aan te vullen wat betreft de regionale en lokale woonbehoefte. De toelichting wordt op deze punten geactualiseerd en aangevuld.

Het Waterschap Rijn en IJssel gaf aan dat een verdere uitwerking van de waterparagraaf is gewenst zodat beter te beoordelen is of er voldoende maatregelen worden getroffen.

Het plan is besproken met het Waterschap. Er is voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie. Het ontwerp voor de openbare ruimte is in dit stadium nog niet exact uitgewerkt maar de uitgangspunten zijn wel vastgelegd. Bij de uitwerking van het plan moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld dat door de gemeente én het Waterschap moet worden goedgekeurd. Dit is verwerkt in een aangepaste waterparagraaf die is goedgekeurd door het Waterschap. Deze aangepaste waterparagraaf wordt in de toelichting van het plan opgenomen.

E. Ambtshalve wijziging

Naast de wijziging als gevolg van de ingediende zienswijze wordt één ambtshalve wijziging voorgesteld, deze heeft betrekking op de meest noordoostelijke kavel. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde met 2 meter vergroot zodat de woning gelijkmatiger op de kavel kan worden gesitueerd.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan blijft het geldende bestemmingsplan voor deze locatie van kracht. Dit betekent dat er geen woningen op de locatie kunnen worden gebouwd.

Financiële consequenties

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de uitvoering van het plan voor rekening en risico van de exploitant komt. Het plan heeft daarom voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

Het stedenbouwkundig plan voor deze woningbouwontwikkeling heeft met ingang van 22 september '21 gedurende vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend, zie inhoudelijke toelichting op het voorstel.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Wanneer de gemeenteraad het plan vaststelt dan wordt dit gepubliceerd en ligt het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Bijlagen

1. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Kern Aalten, Groene Kamer';
2. Het concept-raadsbesluit.
3. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-ID: NL.IMRO.0197.BP00110-ON01

Aalten, 8 maart 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester



Bestemmingsplan

Kern Aalten, Groene Kamer

Zienswijzennota

Inhoud

<i>PROCEDURE</i>	3
<i>ZIENSWIJZEN</i>	4
1. <i>Zienswijze 1</i>	4
<i>BIJLAGE</i>	6

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Aalten, Groene Kamer” heeft met ingang van 8 december 2021 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten. Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

In deze Zienswijzennota is de ingekomen zienswijze beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijze. De zienswijze is door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

1. Zienswijze 1

Ingekomen op 12 januari 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. We zijn het niet eens met de wijziging van de huidige maatschappelijke bestemming. Het plan zal een grote, negatieve invloed op onze leef- en woonomgeving hebben waarbij het mooie, vrije stuk weiland wordt volgebouwd met 33 woningen.
- b. Voor de op dit moment levende dieren in en rond dit weiland waaronder de eekhoorn, fazant, boomklever, boomkruiper, uil, roodborstjes, meesjes en vele meer zal dit plan van grote invloed zijn.
- c. Er is onvoldoende rekening gehouden met benodigde groei ruimte voor de bomen die het plangebied omzoomen. Gevolg daarvan zal/kan zijn dat al na enkele jaren de bomen als overlast en gevaarlijk zullen worden ervaren door desbetreffende bewoners
- d. Het plan is in strijd met het beleidsdoel van de gemeente Aalten om klimaatneutraal te worden in 2030. Het plan voorziet namelijk niet voor 100% in de eigen opwek van duurzame energie. Gevolg daarvan is dat een deel van de toe te nemen energie door het plan van fossiele bron moet komen omdat nog slechts een klein deel van de energie in Nederland (10 tot 14%) van duurzame bron afkomstig is.
- e. Stikstofemissies: deze worden niet meegenomen tijdens de realisatiefase van het plan.
- f. Mocht het bestemmingsplan toch gewijzigd worden, zullen wij een verzoek tot planschade indienen omdat voor ons destijds niet was voorzien dat het huidige plan met een maatschappelijke bestemming zou worden gewijzigd naar een bestemmingsplan met woningbouw.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Op 25 februari 2022 hebben de indieners de zienswijze toegelicht. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

- a. In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn veel functies toegestaan waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en/of een woonzorgcomplex en zorgwoningen, en daarmee rechtstreeks samenhangende ondergeschikte detailhandel en/of ondersteunende horeca. Er is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ca. 8.900 m² dat voor 35% bebouwd mag worden (= 3.115 m²). Dit bouwvlak ligt over nagenoeg het gehele terrein op ca. 5 meter afstand van de erfgrans. Op grond van dit bestemmingsplan zijn dus grote bouwmassa's mogelijk.
In het ontwerpbestemmingsplan zijn veel kleinere bouwvlakken opgenomen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2.160 m². Ook liggen deze bouwvlakken nagenoeg allemaal op grotere afstand van de percelen van indieners in vergelijking tot het geldende bestemmingsplan. Verder ligt tussen het plangebied en de woningen aan De Pas een forse groenstrook waarbij de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en het plangebied ca. 12 meter is.
In de toelichting van het plan is het aantal verwachte verkeersbewegingen aangegeven. Dit is weliswaar een toename ten opzichte van de bestaande situatie (grasland). Wanneer dit echter wordt afgezet tegen mogelijke verkeersbewegingen als gevolg van functies die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, dan is de verwachting dat dit aanmerkelijk minder is.
Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan leidt daarom niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in vergelijking tot de al bestaande ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie.
- b. Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Verwezen wordt naar dit onderzoek, de rapportage is als bijlage 2 bij het (ontwerp)bestemmingsplan gevoegd.
- c. Het plan gaat nadrukkelijk uit van behoud van de bomen. Het stedenbouwkundig plan is daarop gebaseerd door de woningen op ruime afstand van de bomen te situeren. Behoud van de bomen is in de toelichting van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ook benoemd. Toekomstige bewoners zijn hier dus bekend mee.

De bomen zijn (en blijven) ook in eigendom van de gemeente. Kap van bomen is op basis van de Wet natuurbescherming en de gemeentelijke kapverordening ook niet zonder meer mogelijk. Om de kenmerkende landschappelijke waarde nog eens extra te benadrukken en te beschermen wordt deze bomenrij in dit bestemmingsplan opgenomen. De plangrens wordt verlegd waardoor de omliggende groenstrook met daarin de bomenrij in het plan wordt opgenomen. Deze zone wordt net als in het huidige bestemmingsplan bestemd tot 'groen'. Daaraan wordt de aanduiding 'houtsingel' toegevoegd waarmee behoud, herstel en ontwikkeling van het landschapselement houtsingel wordt beoogd. De regels worden hier ook op aangepast.

- d. De gemeente heeft het 'Akkoord van Groenlo' ondertekend waarin de Achterhoek, en ook Aalten, in 2030 energieneutraal zou moeten worden. Dit beleid heeft niet geleid tot een uitvoeringsregel dat een bestemmingsplan opdraagt tot 100% voorzien in de eigen opwek van (duurzame) energie, zoals de zienswijze suggereert. Ook is er geen andere wettelijke grondslag voor een dergelijke verplichting. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Bij het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning en bij de oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst. De Wet Voortgang Energietransitie (wet VET) trad op 1 juli 2018 in werking, hierin is onder meer geregeld dat de aansluitplicht voor aardgas vervalft. Dit betekent dat nieuwbouwwoningen niet worden aangesloten op aardgas. De te bouwen woningen zijn aardgasvrij.
- e. Voor dit plan is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming hoeft alleen het stikstofeffect van de gebruiksfase in beeld te worden gebracht.
- f. Wanneer indieners vinden dat er sprake is van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan dan kan -met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening en onze planschadeverordening- een verzoek om planschade worden ingediend (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is).

Besprekingsverslag ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten, Groene Kamer

Datum : 25 februari 2022
Aanwezig : Een vertegenwoordiging van de indienders van de zienswijze, wethouder Kok, dhr. Van der Hoogte (beiden gemeente Aalten)
Afwezig : -

Wethouder Kok heet de aanwezigen welkom. Het gesprek vindt plaats naar aanleiding van de zienswijze die zij -mede namens enkele andere bewoners van De Pas- hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten, Groene Kamer. Bedoeling van het gesprek is om een toelichting op de zienswijze te krijgen en om eventuele vragen te beantwoorden.

Desgevraagd geeft wethouder Kok eerst een toelichting op de voorgeschiedenis van het plan. De locatie heeft een maatschappelijke bestemming waarbinnen verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn, waaronder wonen-zorg, sport, e.d. Binnen de huidige woningmarkt is behoefte aan een andere invulling: het nieuwe plan richt zich vooral op de doelgroep starters en doorstromers in plaats van zorgwoningen. Het plan is vorig jaar opgesteld, vanaf eind september '21 heeft het stedenbouwkundig plan voor inspraak vier weken ter inzage gelegen. Daarop zijn geen reacties ontvangen.

De bewoners geven aan meer overlast te verwachten van de woningen. Het verlies van uitzicht en de groene beleving ervaren ze als een groot gemis. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de woningen, onder meer door meer verkeer, meer rumoer en mogelijk door warmtepompen. Is een geluidswal mogelijk in de omliggende groensingel?

De gemeente geeft aan dat het een inbreidingslocatie in de bebouwde kom is waar nu ook al ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Een wal wordt niet overwogen, er is geen direct noodzaak en landschappelijk/stedenbouwkundig is het niet gewenst om woonbuurten zo van elkaar te scheiden. De toe te passen warmtesystemen zijn nog niet bekend. Dit moet verder worden uitgewerkt en wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning waarbij aan de geldende (geluids)normen moet worden voldaan.

De bewoners vragen waarom andere bouwlocaties zoals de Ludgerstraat niet eerst worden ontwikkeld? Waarom zijn hier ook (half)vrijstaande woningen mogelijk?

Wethouder Kok geeft aan dat er meer inbreidingslocaties worden ontwikkeld om in de grote behoefte voor nieuwe woningen te voorzien, onder meer ook de locatie Ludgerstraat. Daar is op dit moment ook een bestemmingsplan in procedure.

Voor de Groene Kamer ligt de nadruk op betaalbare woningen, het merendeel bestaat daarom uit rijwoningen. De (half)vrijstaande woningen zorgen voor variatie in het plan en zijn bedoeld voor doorstromers.

De bewoners vragen of behoud van de bomen rondom de locatie is gegarandeerd?

De gemeente geeft aan dat behoud van de bomen juist een belangrijk uitgangspunt is van het plan. In het stedenbouwkundig plan zijn de woningen daarom overwegend in het midden van de locatie gesitueerd. De gemeente is en blijft eigenaar van deze bomen, kap van deze bomen is ook niet toegestaan zonder melding/vergunning.

Bewoners vragen wat vervolgplanning is? Hoelang duurt de bouw?

De gemeente geeft aan dat het bestemmingsplan eerst onherroepelijk moet zijn voordat de uitvoering kan starten. Verwacht wordt dat het hele plan binnen ongeveer drie jaar wordt afgerond, dit is wel (mede) afhankelijk van bijvoorbeeld de uitgifte van de kavels/verkoop van woningen, planning van aannemer, nutsbedrijven e.d.

Wethouder Kok concludeert dat de verschillende aandachtspunten van de zienswijze voldoende zijn besproken. In een op te stellen zienswijzennota wordt daarop verder teruggekomen. Bewoners worden geïnformeerd over het besluitvormingsproces (behandeling door college en gemeenteraad).