

Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Aalten, Hogestraat 34-36 "

AAN DE RAAD

Samenvatting

Aan de Hogestraat 34-36 in Aalten staan twee leegstaande, verpauperde woon-/winkelpanden. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld voor een kleinschalig woongebouw met daarin 11 sociale huurappartementen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat in procedure is gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. We stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de Hogestraat 34-36 in Aalten staan twee oude, verpauperde winkelpanden met bovenwoningen. De panden staan al jarenlang leeg. Aan de zijde van parkeerterrein De Hoven is een (tijdelijk) parkeerterrein aangelegd, ook hier laat de ruimtelijke uitstraling te wensen over. In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is de locatie bestemd tot 'detailhandel'. Voor deze locatie heeft woningcorporatie De Woonplaats (eigenaar) in overleg met ons een plan ontwikkeld voor een kleinschalig woongebouw met daarin 11 huurappartementen. Op het achtererf is ruimte voor gemeenschappelijk groen, bergingen en parkeerplaatsen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat in procedure is gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het project sluit uit aan op de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030, Woondeal Achterhoek, Nationaal Woon- en Bouwagenda, Woningbouwstrategie gemeente Aalten 'flexibel inspelen op de woningvraag' d.d. 30 november 2021 & Woonvisie 2021-2026 gemeente Aalten, het Raadsprogramma 2022-2026 & het Uitvoeringsprogramma 2022-2026.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is onder andere de Wet ruimtelijke ordening vervallen. Er geldt wel een overgangssituatie voor bestemmingsplannen waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Deze worden nog vastgesteld onder het recht van de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

A. Wonen

Het plan draagt bij aan de opgave om sociale huurwoningen te realiseren. Deze opgave vloeit onder meer voort uit de Woondeal en de op 23 februari 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

B. Versterking centrum

Met de sloop en herbestemming van de leegstaande winkelpanden vervalt ca. 450 m² winkelvloeroppervlak en nog meer potentiële m² vanwege de huidige detailhandelsbestemming. Het draagt hiermee bij aan de opgave uit het Centrumplan Aalten om een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten te realiseren.

C. Stedenbouwkundige inpassing

De Hogestraat maakt deel uit van het historisch dorpsgebied en van het historisch bebouwingslint. Het straatbeeld wordt bepaald door een gevarieerd beeld met wisselende bouw- en goothoogtes,

verspringende rooilijnen, verschillende kapvormen en nokrichtingen. Een zorgvuldige inpassing van een (weliswaar) kleinschalig appartementengebouw is daarom gewenst. Het bouwplan speelt hier op in door de sterke verticale geleding en wisselende hoogtes. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vertaald in het bestemmingsplan.

D. Duurzaamheid & klimaatadaptatie

De nieuwe appartementen moeten voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen (minimaal BENG, de ambitie van De Woonplaats ligt bij energieneutraal).

Het versteende achtererf wordt heringericht waarbij rekening wordt gehouden met een vergroening (vergroting biodiversiteit) en klimaatadaptatie. In de nieuwe situatie is sprake van minder bebouwing en het aandeel verhard oppervlak vermindert. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd. Het plan voor de terreinindeling wordt in een later stadium uitgewerkt, voor de waterinfiltratie is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

E. Ruimtelijke haalbaarheid & omgevingsonderzoeken

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken (waaronder flora&fauna, bodem, stikstof) uitgevoerd en op alle milieuaspecten is het plan 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 bestemmingsplan.

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

We hebben een realisatieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de realisatie van het plan voor rekening en risico van De Woonplaats is. Het kostenverhaal is daarmee geregeld. Het plan heeft daarom voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties.

De Woonplaats kampt voor dit project met een exploitatietekort. We hebben gezamenlijk de subsidiemogelijkheden verkend en aanvragen gedaan voor de subsidieregelingen Steengoed Benutten van de provincie Gelderland en Start Bouwimpuls (SBI) van het ministerie van Binnenlandse Zaken. De SBI-aanvraag is niet gehonoreerd, de aanvraag voor Steengoed Benutten wel. Met De Woonplaats hebben we een subsidie-uitvoeringsovereenkomst gesloten waarbij alle verplichtingen uit de subsidiebeschikking één op één zijn doorgelegd aan De Woonplaats.

Participatie en Communicatie

Op maandag 13 november 2023 is er een informatiebijeenkomst gehouden waarvoor omwonenden zijn uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden het schetsplan bekijken en vragen stellen aan De Woonplaats en gemeente. Het plan is goed ontvangen.

De vooraankondiging dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd is gepubliceerd op dinsdag 5 december 2023.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december 2023 gepubliceerd. Het plan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdsplan

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. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld is het plan onherroepelijk en kan het uitgevoerd worden.

Bijlagen

- Het concept-raadsbesluit.
- Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-ID: NL.IMRO.0197.BP00119-ON01)

Aalten, 6 februari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024;

gelet op het bepaalde in Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T

1. het bestemmingsplan “Kern Aalten, Hogestraat 34-36” -zoals dat is vervat in de bestanden-set met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00119-VG01.gml- ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

ALDUS VASTGESTELD IN DE VERGADERING VAN 26 MAART 2024

AALTEN, 26 maart 2024

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp