



Bestemmingsplan

Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat

Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE	3
ZIENSWIJZEN	4
1. <i>Zienswijze 1</i>	<i>4</i>
2. <i>Zienswijze 2</i>	<i>4</i>
BIJLAGE	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat” heeft met ingang van 12 januari 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. 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 het college van B&W. Er zijn twee zienswijzen 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 zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

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

1. Zienswijze 1

Ingekomen op 13 januari 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. In vergelijking tot de informatiebijeenkomst van juni 2021 lijkt het alsof de bouwhoogtes in fase 1 en 2 verwisseld zijn. Fase 2 zou bestaan uit woningen met één bouwlaag met eventueel een kap maar het ontwerpbestemmingsplan laat hogere woningen toe. Dit geeft een vertekend beeld.
- b. Het is goed dat er een hofje wordt gerealiseerd, maar mijns inziens kan dit ook 1-laags zijn daar de oudere mensen niet makkelijk gebruik maken van een verdieping. Als hier wel een extra verdieping wordt gerealiseerd nodigt dit in de toekomst uit tot verkoop of verhuur aan jongere mensen zoals dat ook gebeurd is op de Smitskamp en de Hare. Volgens mij is dit niet de intentie van het 'Hofje'. Graag zou ik hierover meer duidelijkheid krijgen. Ik zou het erg jammer vinden wanneer mijn uitzicht en lichtinval veel minder wordt door 2-laags woningen.

Op 14 april 2022 is met de indiener de zienswijze besproken en heeft de gemeente het plan toegelicht.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. De grondgebonden woningen in fase 2 bestaan uit maximaal twee bouwlagen. Dit is in de presentatie van 15 juni '21 getoond en is ook zo in het beeldkwaliteitplan (dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd) opgenomen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast: de maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen wordt teruggebracht naar 9 meter, de goothoogte naar 3 meter. In plaats van een kap kan de tweede bouwlaag eventueel ook uitgevoerd worden middels een (aan de straatzijde) terugliggende dakopbouw. Waar nodig worden ook in fase 1 de maximale goot- en bouwhoogte aangepast naar 3 en 9 meter (uitgezonderd het meest noordelijke bouwvlak; hier blijft de maximale bouwhoogte van 3,5 meter gehandhaafd).
- b. De woningen zijn vooral bedoeld voor 1-2 persoonshuishoudens, hier is grote behoefte aan. Voor fase 2 is een zogenaamd 'Aaltens hofje' in onderzoek. Het 'Aaltens Hofje' is een geclusterde woonvorm voor ouderen die gezamenlijk in een hofje wonen. Binnen dit concept is het ook mogelijk dat de woningen een verdieping hebben. Daarnaast willen we niet uitsluiten dat hier woningen voor andere doelgroepen komen mocht blijken dat het 'Aaltens hofje' niet doorgaat. Met de onder a. genoemde plaanpassing wordt de goot- en bouwhoogte beperkt tot 3 resp. 9 meter. Hiermee worden de bouw mogelijkheden verder ingeperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin een goot- en bouwhoogte van 7, resp. 10 meter voor grondgebonden woningen en een bouwhoogte van 11 meter voor appartementen is toegestaan. Ook komen de nieuwe woningen in fase 2 op behoorlijke afstand van de woningen aan de Eligiusstraat: het bouwvlak ligt op ca. 20 meter afstand van de bestaande woningen.

2. Zienswijze 2

Ingekomen op 23 februari 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. Wij zien niet terug dat onze eerdere reactie bij de uitwerking van het plan is betrokken. Bijvoorbeeld met betrekking tot de opmerkingen over de speelvoorzieningen. We krijgen het gevoel dat het eigenlijk geen zin heeft gehad om een reactie/opmerking te geven.
- b. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven dat er geen nieuwe informatiebijeenkomst zal komen, omdat de wijzigingen beperkt zijn. Bij de beantwoording is echter aangegeven dat fase 2 en 3 later worden ontwikkeld. Dit komt tegenstrijdig over. Zijn fase 2 en 3 toch al ontwikkeld? Wanneer de ontwikkeling van fase 2 en 3 nog wel moet plaatsvinden, wanneer gaat dit gebeuren?
- c. Wordt er nog rekening gehouden met onze zienswijze/opmerking:
"In de presentatie kwam naar voren dat er voor de ontwikkeling van het plan naar de historie is gekeken van de omgeving/het terrein. Indien je naar de vorige bebouwing kijkt, de Technische school, dan heeft de voorkant van de school aan de Ludgerstraat meerdere verdiepingen en daarachter laagbouw. Waarom is daar niet voor gekozen in fase 3 van het plan, omdat men uitdrukkelijk heeft gekeken naar de historie? Ons voorstel is om de appartementen aan de Ludgerstraat zijde langer te maken en door te trekken in fase 2 en daarachter alleen

laagbouw. De appartementen kijken dan deels uit op de Ludgerstraat en de grote parkeerplaats van het plan. Inkijk in de woningen aan de Ludgerstraat is dan ook niet mogelijk vanwege de brede straten en groenstrook. Wij hebben uiteraard geen bezwaar tegen dat er woningen worden gebouwd aan de Polstraat zijde, maar zien liever de woningen zoals die worden gebouwd in fase 1 en 2 (laagbouw).”
Wij gaan graag in gesprek over fase 2 en 3.

Op 31 maart 2022 is met de indieners de zienswijze besproken en heeft de gemeente het plan toegelicht.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Alle vragen die tijdens en na de informatiebijeenkomst van 15 juni '21 zijn gesteld zijn beantwoord in de inspraaknota. In dit stadium is het wel zo dat nog niet alles concreet is uitgewerkt en daarom alle vragen nog niet volledig kunnen worden beantwoord. Het bestemmingsplan is nu aan de orde, een bouwplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte volgt later. In het gesprek op 31 maart is dit verder toegelicht. Er komen zeker speelvoorzieningen in het plan, de exacte locatie en type speelvoorzieningen is nu nog niet bekend. Dit wordt later uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- b. Tijdens de informatiebijeenkomst is een plan gepresenteerd voor het hele terrein. Ook in het (ontwerp)bestemmingsplan is het hele terrein bestemd. Met ontwikkeling wordt de daadwerkelijke bouw van de woningen en aanleg van de openbare ruimte bedoeld. Dit wordt waarschijnlijk gefaseerd uitgevoerd waarbij fase 1 naar verwachting eind dit jaar start. In het gesprek van 31 maart is dit toegelicht en zijn ook vervolgstappen benoemd zoals de uitwerking van een concreet bouwplan, het aanvragen & verlenen van een omgevingsvergunning en het uitwerken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
- c. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is inderdaad onder meer ook gekeken naar de historie. Het appartementengebouw in fase 3 bestaat uit drie bouwlagen aan de zijde van de Ludgerstraat en twee bouwlagen langs de Polstraat. Deze opzet refereert juist aan de voormalige Technische school, dat gebouw kende een soortgelijke opbouw en situering. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan “Kern Aalten 2011 zijn de bouw mogelijkheden hiermee ook behoorlijk ingeperkt. Volgens dat plan is op de hoek Eligiusstraat/Polstraat/Ludgerstraat/Molenkamp (globaal fase 2 en 3 van het nieuwe plan) een appartementengebouw tot 11 meter hoogte toegestaan. In het gesprek van 31 maart zijn deze aspecten met indieners besproken.