

Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/22/105140/bestemmingsplan "Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat"
Afdeling	Ruimte/team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/22/105140/D-392187
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T. Kok
Uitvoeringsprog. Raad	Leefomgeving, Woonvoorraad
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 24 mei 2022

Toelichting voorstel

Samenvatting	Portefeuillehouder: T. Kok Voor het terrein van de voormalige Technische school aan de Ludgerstraat in Aalten is een woningbouwplan ontwikkeld voor 56 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat" als ontwerp in procedure gebracht. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Geadviseerd wordt in te stemmen met de beoordeling van deze zienswijzen en het bestemmingsplan "Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat" gewijzigd vast te stellen.
---------------------	---

Voorgestelde beslispunten	1. de ingediende zienswijzen af te handelen zoals in "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat" is aangegeven; 2. het bestemmingsplan "Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat" -zoals dat is vervat in de bestanden-set met de planidentificatie NL.IMRO.0197.UP00007-VG01.gml- gewijzigd vast te stellen; 3. het beeldkwaliteitplan "Ludgerstraat Aalten" (bijlage bestemmingsplan) vast te stellen.
----------------------------------	---

Besluit	Akkoord
----------------	---------

Inleiding	Het terrein van de voormalige Technische school ligt op de hoek Ludgerstraat/Polstraat/Eligiusstraat/ Molenkamp in Aalten. Na sloop van de school omstreeks 2007 is het een braakliggend terrein dat onder meer (tijdelijk) als speelterrein wordt gebruikt. Om de locatie te kunnen ontwikkelen is een uitwerking van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan "Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat" heeft met ingang van 12 januari 2022 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Geadviseerd wordt in te stemmen met de beoordeling van deze zienswijzen en het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vast te stellen.
------------------	--

Argumenten	1. <u>Wonen</u> In het geldende bestemmingsplan "Kern Aalten 2011,
-------------------	--

Ludgerstraat” is de locatie bestemd als “Woongebied – uit te werken”. In de uitwerkingsregels zijn voorwaarden gesteld: zo mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 58 waarvan maximaal 38 appartementen, moet het woningbouwprogramma zoveel mogelijk aansluiten op de gemeentelijke woonvisie en is het stedenbouwkundige model van de Toekomstvisie Aalten in beginsel leidend, wat betekent dat appartementen alleen mogelijk zijn op de hoek Ludgerstraat/Polstraat. De goot- en bouwhoogtes zijn voor grondgebonden woningen beperkt tot 7 en 10 m en voor gestapelde bouw 11 meter.

De uitwerking moet binnen deze kaders plaatsvinden. Woningcorporatie De Woonplaats is eigenaar van deze locatie. In de prestatieafspraken is afgesproken om hier voornamelijk sociale huurwoningen te bouwen voor met name de doelgroep 1-2 persoonshuishoudens. Daarnaast is realisatie van een ‘Aaltens hofje’ in onderzoek. Dit is een geclusterde woonvorm voor ouderen die gezamenlijk in een hofje wonen. Deze invulling past hiermee binnen actuele behoefteonderzoeken (woonvisie). Voor deze totale ontwikkeling heeft de provincie Gelderland een subsidie “Betaalbaar wonen” beschikbaar gesteld.

2. Planologische procedure & zienswijzen

Het bestemmingsplan “Kern Aalten, uitwerking Ludgerstraat” heeft met ingang van 12 januari 2022 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. Als gevolg van deze zienswijzen wordt voorgesteld om de maximale goot- en bouwhoogtes van de grondgebonden woningen in fase 1 en 2 te wijzigen naar maximaal 3, resp. 9 meter. Voor fase 2 kan van de maximale goothoogte worden afgeweken wanneer de verdieping niet in de vorm van een kap maar een (aan de straatzijde terugliggende) dakopbouw wordt uitgevoerd met een maximale hoogte van 7 meter.

Verder wordt de volgende ambtshalve wijziging voorgesteld:

De Woonplaats onderzoekt of in het appartementencomplex een multifunctionele ruimte kan komen die bijvoorbeeld als gemeenschappelijke ruimte voor het ‘Aaltens hofje’ kan worden gebruikt. Dit gebruik wordt aan de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming woongebied toegevoegd zodat het bestemmingsplan dit gebruik ook toelaat. Deze ruimte kan ook, wanneer hieraan geen behoefte (meer) is, eenvoudig worden verbouwd tot een appartement. Dit heeft geen consequenties voor de totale bouwmassa. In de planregels wordt daarom het aantal appartementen gewijzigd naar maximaal 21. Het ‘Aaltens Hofje’ in fase 2 bestaat uit maximaal 12 woningen. Het totaal aantal woningen binnen de bestemming ‘Woongebied’ (fase 2 én 3) komt hiermee op maximaal 33. Het aantal woningen binnen deze bestemming Woongebied is in het ontwerpbestemmingsplan niet beperkt. Dit is wel nodig om aan de uitwerkingsregels te voldoen. Aan de planregels wordt toegevoegd dat binnen de bestemming Woongebied maximaal 33 woningen zijn toegestaan. Het totaal aantal woningen komt hiermee op 56, twee woningen meer dan in de proefverkaveling (zoals in de

toelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan benoemd) was voorzien. Deze woningen zijn te realiseren binnen de beoogde bouwcontouren uit het ontwerpbestemmingsplan en heeft derhalve geen ruimtelijke consequenties.

3. *Planologische haalbaarheid & omgevingsonderzoeken*

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken (waaronder flora&fauna, bodem, geluid, stikstof e.d.) 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 ontwerpuitwerkingsplan.

Omdat woningen geluidsgevoelige objecten zijn, is onderzocht of de nieuw te realiseren woningen geluidshinder kunnen ondervinden. Voor de Polstraat en Ludgerstraat is in een akoestisch model de 48 dB geluidscontour van deze wegen bepaald. De overige wegen (Eligiusstraat/Molenkamp) zijn 30-km/u wegen waarvoor geen geluidszone geldt. Het appartementengebouw op de hoek Polstraat/Ludgerstraat valt binnen de geluidscontour. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is mogelijk omdat dit past binnen het gemeentelijke geluidbeleid voor het toepassen van een hogere grenswaarde. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan is een ontwerpbesluit voor het vaststellen van deze hogere grenswaarde ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan vastgesteld. Deze bevoegdheid is gemandateerd en vormt daarom geen afzonderlijk beslispunt.

4. *Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing*

In het beeldkwaliteitplan is toegelicht hoe het ruimtelijke ontwikkelingskader voor het gebied is bepaald. Via ontwerpend onderzoek is bekeken welke invulling (maximaal) mogelijk is. Enerzijds vanuit het perspectief om voldoende woningen te kunnen bouwen gelet op de grote vraag. Anderzijds om een prettige woon- en leefomgeving te kunnen realiseren met voldoende plek voor groen, spelen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daaruit is een 'proefverkaveling' ontstaan van waaruit de ruimtelijke kaders zijn opgesteld die zijn vertaald in het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan. Om bij de uitvoering voldoende sturing te hebben op onder meer architectuur, uitstraling en kleur-/materiaalgebruik wordt geadviseerd dit beeldkwaliteitplan vast te stellen zodat toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan getoetst worden.

5. *Vooroverleg*

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

De provincie gaat akkoord met het plan maar merkt op om in de toelichting van het plan duidelijker te verwijzen naar de Omgevingsverordening wat betreft de doorwerking van de regionale woonagenda naar het bestemmingsplan. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft ingestemd met het

plan. In de waterparagraaf zijn -in overleg- een aantal aanpassingen gedaan. Deze gewijzigde waterparagraaf wordt opgenomen in het plan.

6. Financiële consequenties

Met De Woonplaats zijn twee realisatieovereenkomsten gesloten (voor fase 1 en voor fase 2/3). Hierin is onder meer 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

Kanttekeningen

-

Overleg gevoerd met

Afd. Ruimte, team openbare ruimte, R. Pardijs/K. Prinsen/W. Groot Roessink/G. Sikking; overlegpunten: parkeren, verkeer, openbare ruimte, groen/bomen
Afd. Ruimte, team openbare ruimte, J. ten Klooster; overlegpunt: geluid
Afd. Ruimte, team openbare ruimte, H. Roebers/H. Eskes: bodem en overige milieuaspecten
Afd. Ruimte, team openbare ruimte, M. Vreman/B. Tjeertes: woningbouwprogramma / 'Aaltens hofje'
Afd. Ruimte, team openbare ruimte, M. Oldenboom; overlegpunt: juridische aspecten, overeenkomsten

Vervolgstappen en planning

N.B. de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in dit voorstel benoemd. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-idn: NL.IMRO.0197.UP00007.ON01). Na besluitvorming worden deze in het bestemmingsplan verwerkt waarna het plan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage ligt. Tijdens deze termijn kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Participatie

Het stedenbouwkundig plan is op 15 juni 2021 aan direct omwonenden gepresteerd. Tijdens deze (digitale) bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Na deze bijeenkomst is het plan breder bekendgemaakt en kon het plan worden bekeken. Vragen en/of reacties zijn gebundeld en beantwoord via de inspraaknota dat onderdeel is van het bestemmingsplan (bijlage 6 toelichting).
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, zie onderdeel argumenten. Met de indieners is overlegd, dit is in de Zienswijzennota verwoord.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het collegebesluit. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd.