

Eindverslag inspraak / verslag overleg instanties inzake bestemmingsplan “Aalst, E.P. van Ooijenstraat, naast 7”

Gevolgde procedure tot 4 oktober 2016

- 28-04-2016 t/m 08-06-2016: het voorontwerpbestemmingsplan ligt voor de inspraak ter inzage;
- 04-10-2016: het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit omtrent de inspraakreacties.

Eindverslag inspraak

Mondelinge inspraakreacties

I Indieners inspraakreactie 1

1. *Het plan wordt erg massaal gevonden. Het is een erg lange wand waar de omwonenden dan tegen aan kijken. Een aantal onderbrekingen van deze wand zou beter in de dorpskern passen. Het open karakter van de kern verdwijnt anders namelijk door dit plan. Ook is een nokhoogte van 10 meter niet passend in de straat. De omringende woningen zijn een stuk lager.*

Gemeentelijke reactie:

- Naar aanleiding van dit punt is het plan aangepast. Woningstichting De Kernen heeft meer detaillering aangebracht in het plan. Verder is de bebouwing in het midden van het plan verlaagd. Dit hogere deel is naar de oostkant van het plan verplaatst.
- Wij beseffen dat het appartementencomplex over het algemeen wat afwijkt van de bebouwing die over het algemeen langs de EP van Ooijenstraat is gebouwd. Wij vinden het echter belangrijk om een appartementencomplex voor sociale huur voor senioren in het centrum van Aalst te hebben. Er is sprake van een waardevolle toevoeging aan het woningaanbod van Aalst. Bovendien, zijn wij van mening dat door de aard, opzet en detaillering van het complex zoveel mogelijk rekening is gehouden met een dorpse setting.
- Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de omliggende percelen. De voorgestane wijziging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar en acceptabel. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving van het plan. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de huidige inwoners, maar het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze wordt niet onevenredig aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van een herontwikkeling op de locatie. In verband met de huidige (hoogte)eisen vanuit het Bouwbesluit en de technische uitvoerbaarheid van het plan is een nokhoogte van 10 meter nodig. Bovendien gaan wij inmiddels ook bij de actualisatie van bestemmingsplannen van de kernen van de gemeente Zaltbommel uit van deze hoogte.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het verplaatsen van een deel van de aanduiding op de verbeelding die aangeeft dat sprake moet zijn van een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Een deel van deze aanduiding verschuift meer naar het midden van het appartementencomplex.

2. *Afgevraagd wordt of er behoefte is in Aalst aan 22 sociale huurappartementen voor senioren. Een mix van diverse doelgroepen is hier gewenst.*

Gemeentelijke reactie:

- De druk op de sociale huurwoningen is groot: de afgelopen 1,5 jaar werd er gemiddeld meer dan 40 keer gereageerd op vrijkomend aanbod. De hierna genoemde demografische bewegingen leiden tot een aanzienlijke kwalitatieve vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren
 - in de periode tot 2025 met name een toename van het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 65-75 jaar (de zogenaamde babyboomgeneratie);
 - in de periode na 2030 neemt met name het aandeel 'echte' ouderen toe (dehuishoudens ouder dan 75 jaar);
 - in 2040 is meer dan de helft van het aantal huishoudens ouder dan 55 jaar.
- Aalst heeft een gunstige ligging in de gemeente en kent een goed voorzieningenniveau. Dat geldt in het bijzonder voor de locatie aan de E.P. van Ooijenstraat, welke centraal in de kern is gelegen, vlak bij de benodigde voorzieningen. Eveneens vanwege de nabije ligging van de Emmahof (waar een zorgsteunpunt / huisartsenpraktijk aanwezig is), is deze locatie dus in het bijzonder geschikt voor de doelgroep senioren. Onderhavig plan biedt daarom invulling aan de woningbehoefte uit de eigen kern, maar ook vanuit omliggende kernen en zelfs vanuit de stad Zaltbommel. Woonstichting De Kernen ziet Aalst om die reden als groeikern.
- Het onderzoek van Companen (en de zienswijze) spreekt over 'toevoeging' van huurwoningen. De Kernen verkoopt ook woningen (voor het merendeel aan starters met een middeninkomen), mede om op deze manier het bezit te kunnen verversen. 35 woningen in Aalst hebben een verkooplabel (en worden na vertrek van huidige huurder verkocht).
- Per saldo gaat het om een toevoeging van 18 huurwoningen. Op de plek van het appartementencomplex zijn immers inmiddels 4 huurwoningen gesloopt.
- De woningbehoefte uit het Companen-onderzoek houdt geen rekening met een migratiesaldo tussen kernen. Aalst heeft een aantrekkende werking op mensen uit de omgeving. 40% van de verhuringen in Aalst was (in de periode 07-2014 t/m 12-2015) aan mensen afkomstig uit andere Zaltbommelse kernen, 20% was aan mensen van buiten de gemeente.
- de kwalitatieve behoefte berekend door Companen mede is gebaseerd op het type gerealiseerde woningen in het verleden. Dus als er geen appartementen zijn gerealiseerd in het verleden, komt dat ook niet naar voren in de toekomstige vraag.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

3. *Ook de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning wordt als veel ervaren. Daarnaast zouden er misschien langs parkeerplaatsen aan de E.P. van Ooijenstraat gerealiseerd kunnen worden.*

Gemeentelijke reactie:

- Wij vinden het belangrijk dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Juist, om de openbare parkeerplaatsen in de omgeving niet onnodig te belasten met de parkeren als gevolg van het onderhavige appartementencomplex. Door de parkeerplaatsen te situeren achter het appartementencomplex zijn deze parkeerplaatsen niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dit heeft een positief effect op het straatbeeld van de E.P. van Ooijenstraat.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

Schriftelijke inspraakreacties

I Indiener inspraakreactie 2

4. *Met de bouw van een wooncomplex met een voorgevel van ruim 60 meter breed en een hoogte van meer dan 10 meter, ondergaat het dorpscentrum een ingrijpende verandering. Het stadse karakter van de driehoog gestapelde woningen past simpelweg niet in het dorpsbeeld van hoofdzakelijk kleine, vrijstaande huizen.*

Gemeentelijke reactie:

Zie onze reactie op punt 1.

5. *De toevoeging van 22 goedkope huurappartementen aan het huurwoningenbestand in Aalst doet geen recht aan de vraag in het dorp. In het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (uitgevoerd door adviesbureau Companen) is berekend dat Aalst in de periode 2015-2034 kan volstaan met een toename van 5 huurappartementen en 5 huureengezinswoningen in de goedkope sector. Er bestaat volgens het onderzoek wel grote behoefte aan koophuizen. De beperkte noodzaak aan toevoeging van huurhuizen baseert het bureau onder meer op het verhuisgedrag in de afgelopen jaren, toen er een behoorlijke vraag was naar huurwoningen als gevolg van de economische krimp. Omdat in de komende jaren economische groei te verwachten is, gaat men ervan uit dat de huidige voorraad huurwoningen toereikend is.*

Gemeentelijke reactie:

Zie onze reactie op punt 2.

6. *De Dorpsraad Aalst maakt zich zorgen over de eenzijdige bouwplannen in het dorp. Behalve de 22 huurappartementen in de goedkope sector aan de E.P. van Ooijenstraat staan ook 20 huurwoningen in de goedkope sector op de rol voor de wijk De Ham. Een totaal van 42 dus, terwijl Aalst al beschikt over een relatief hoog percentage woningen van dit type. Door de geplande uitbreiding komt een evenwichtige samenstelling van de huizenvoorraad en (daarmee samenhangend) van de bevolking in gevaar. De Dorpsraad pleit daarom voor een grotere diversiteit: een mix van kleine en grote woningen, koop en huur, goedkoop en duurder. Jonge gezinnen die uit hun starterswoning groeien, kunnen dan in hun eigen dorp een ruimere woning vinden, terwijl Aalsterse ouderen die kleiner willen wonen, kunnen doorstromen naar een leeggekomen kleinere huurwoning.*

Gemeentelijke reactie:

- Het aandeel (sociale) huurwoningen in Aalst is ca 20% van de woningvoorraad. Dat is laag vergeleken met andere dorpen en gemeenten in Nederland. Met andere woorden: het eigen woningbezit is in Aalst betrekkelijk hoog. Verder is er binnen de woningraad van Aalst sprake van weinig appartementen. Met de realisatie van De Ham III is een flinke toevoeging gedaan aan de particuliere voorraad in Aalst. Dit plangebied bestaat uit een gezonde mix van huur en koopwoningen.
- Zoals wij eerder hebben opgemerkt verkoopt De Kernen ook woningen, waardoor toevoegingen aan de particuliere voorraad plaatsvinden. De nieuwbouw is niet puur een toevoeging aan de voorraad huurwoningen in Aalst, het is ook een vervanging van huurwoningen. Zo stonden op de onderhavige locatie eerst 4 huurwoningen.
- Doordat een deel van de appartementen terecht komt bij huurders, die nu een grondgebonden eengezinswoning huren in Aalst, stelt de onderhavige ontwikkeling (jonge) gezinnen in de gelegenheid om een (ruimere) woning te gaan huren. Wij zijn met de dorpsraad van mening dat een diversiteit aan woningtypen en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad van belang is. Dit moet echter niet op locatieniveau maar op het dorpsniveau benaderd worden.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

II *Indiener inspraakreactie 3*

7. *De achterkant van het beoogde appartementengebouw wordt een rechte galerij. Indiener van de inspraakreactie geeft aan dit niet een bepaald fraai aangezicht te vinden voor de achterliggende woningen.*

Gemeentelijke reactie:

De galerij is noodzakelijk voor een goede ontsluiting van de appartementen. Deze zijde is inderdaad minder fraai dan de voorgevel. Daarom heeft woningstichting De Kernen er voor gekozen om deze zijde niet aan de straat te situeren. Verder verwijzen wij naar de laatste bullet van onze reactie op punt 1.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

8. *De geplande parkeerplaats bij het appartementengebouw wordt niet afgesloten. Dit gaat zeker voor overlast zorgen.*

Gemeentelijke reactie:

- De parkeerplaats blijft in eigendom bij De Kernen. Mocht onverhoopt sprake zijn van overlast dan zorgen zij ervoor dat hiertegen wordt opgetreden.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

III *Indiener inspraakreactie 4*

9. *Door het beoogde plan wordt het dorpsbeeld aangetast. Indiener van de inspraakreactie geeft aan dat een rechthoekig wooncomplex van ruim 60 meter breed en een hoogte van meer dan 10 meter met een stads karakter en driehoog gestapeld niet passend is in het dorpsbeeld van Aalst. Een dorpsbeeld dat hoofdzakelijk bestaat uit kleine, vrijstaande huizen. In het hele dorp staat nu 1 appartementencomplex in de E.P. van Ooijenstraat. Het is zeer onwenselijk dat er zo dichtbij dit bestaande complex een kolossaal complex bijkomt.*

Gemeentelijke reactie:

- Het andere appartement is weliswaar ook gelegen aan de EP van Ooijenstraat. Het ligt echter op een afstand van 90 meter van het onderhavige appartementencomplex. Wij zijn van mening dat dit op voldoende afstand van elkaar ligt. Bovendien is het logisch dat appartementencomplexen voor senioren dichtbij de voorzieningen van Aalst gesitueerd worden.
- De situatie dat de Emmahof in de nabijheid ligt van het onderhavige appartementencomplex voor senioren achten wij voordelig. Juist omdat in de Emmahof een zorgsteunpunt en huisartsenpraktijk aanwezig is.
- Zie verder onze reactie bij punt 1.

10. *Het beoogde appartementencomplex sluit absoluut niet aan op de woonbehoeften in het dorp. Indiener van de inspraakreactie is van mening dat dit terrein uitermate geschikt is om hierop een mix van grote en kleine woningen te plaatsen, dus normale woningen met een bovenverdieping, met een speelse bouwindeling en niet hoger dan de bestaande bebouwing. Deze mix van woningen is zeer geschikt voor jonge gezinnen, die uit hun starterswoning groeien alsmede voor ouderen die kleiner willen gaan wonen.*

Gemeentelijke reactie:

- Woonstichting De Kernen heeft er in overleg met ons voor gekozen om de huurwoningen voor jonge gezinnen in de Ham en het appartementencomplex voor senioren nabij de voorzieningen te realiseren.
- Zie verder onze reactie bij punt 6.

11. *Er is op de uitbreiding HAM III en later op de HAM IV voldoende gelegenheid om hoogbouw te plaatsen.*

Gemeentelijke reactie:

- Wij vinden het van groot belang dat een appartementencomplex voor senioren dichtbij de voorzieningen, zoals de supermarkt, de huisartsenpraktijk en de bakker, wordt gebouwd. Dus juist niet in een buitenwijkje van Aalst.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

Verslag overleginstanties

I *Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 400 AN Tiel*

12. *Het Waterschap adviseert positief op het plan, mits onderstaande opmerkingen in het ontwerpplan meegenomen worden.*
 - a. *Waterberging:*
 - i. *Uit de tabel wordt niet duidelijk of de verharding wel of niet toeneemt. Dat komt omdat er (half)verharding en onverharde oppervlaktes in één cijfer worden genoemd. De hoeveelheden verhard en onverharde oppervlaktes*

moeten van elkaar worden gescheiden om zo er achter te komen of dat er sprake is van een toename aan verharding en zo ja hoeveel dit dan is.

- ii. De in het plangenoemde "vrijstelling van 500m² toename verharding" is voor dit plan niet van toepassing. Het beleid van het Waterschap past deze regel alleen toe bij kleinschalige (particuliere) ontwikkelingen.*
 - iii. De zin "De sloop van de bebouwing en de realisatie van de woningen hebben per saldo een positief effect op de waterhuishouding", veranderen in "De toename aan verharding bedraagt ...m² en er is ...m³/m² water voor compensatie nodig" of "De verharding neemt af en de compensatie aan water is daardoor niet nodig"*
- b. Het cirkeltje van het plangebied op pagina 6 staat niet goed, deze staat te veel naar het noorden.*
 - c. Met het oog op de toekomst wordt wel het water gescheiden aangeboden op de perceelgrens, maar wordt er niet gesproken over gebruik van duurzame, niet uitlogende materialen. Dit opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Gemeentelijke reactie.

De paragraaf 6.1.3. (waterberging) passen wij aan naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen. Ook het cirkeltje van het plangebied op pagina 6 passen wij aan. Daarnaast passen wij de toelichting ook aan op de rest van de door het waterschap naar voren gebrachte punten.

Conclusie: De reactie van het waterschap Rivierenland geeft aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

II Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

- 13. Er is op 30 mei jl. bestuurlijke overeenstemming bereikt over de regionale woningbouwprogrammering, aangevuld met de adviezen van Stec d.d. 27 mei 2016. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouwplannen in de verantwoording duidelijk moet worden aangegeven hoe het plan past in de nieuwe methodiek.*

Voorafgaand aan deze bestuurlijke overeenstemming heeft de Provincie vorig jaar aangegeven dat er geen nieuwe woningbouwplannen in bestemmingsplannen konden worden opgenomen totdat er overeenstemming zou zijn. Daarop heeft regio Rivierenland de provincie verzocht dit niet van toepassing te laten zijn op een aantal met name genoemde urgente projecten, waar dit plan er één van is. Hiermee heeft de Provincie ingestemd.

Het ambtelijk advies is om de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan op deze situatie aan te passen en de tekst over het KWP te schrappen.

Gemeentelijke reactie.

Wij hebben de toelichting op dit punt aangepast.

Conclusie: De reactie van de provincie geeft ons aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Algehele conclusie:

De inspraakreacties en de reactie van overleginstanties geven aanleiding om het plan op de volgende punten aan te passen;

Toelichting

- Op verzoek van de provincie hebben wij uit de paragrafen 2.1.2 de teksten over het KWP Zaltbommel 2010-2019 gehaald. Ook hebben wij paragraaf 2.5.1. laten vervallen, omdat deze paragraaf in zijn geheel over het KWP ging.
- Wij optimaliseren paragraaf 2.4 'Waterschap' op basis van de reactie van het Waterschap Rivierenland.
- Wij vervangen de paragrafen 2.3.1. en 2.3.2 (deze paragrafen gaan over het regionale woonprogramma).
- Op verzoek van het waterschap Rivierenland hebben wij paragraaf 6.1.3 verduidelijkt (met name de in deze paragraaf opgenomen tabel).

- Paragraaf 6.1.7 hebben wij aan het bestemmingsplan toegevoegd.

6.1.7 Toepassing materialen

In het plan worden in beginsel geen uitlogende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper), om negatieve effecten op de waterkwaliteit en de ecologie te voorkomen. Voor zover dat wel wordt gedaan, worden de materialen voorzien van een beschermende coating.

Verbeelding

- Een deel van de aanduiding op de verbeelding die aangeeft dat sprake moet zijn van een maximale bouwhoogte van 6,5 meter verschuift meer naar het midden van het appartementencomplex.

Ambtshalve heeft de volgende aanpassing plaatsgevonden:

Toelichting

- Wij optimaliseren paragraaf 6.4 'Bodem'
- Wij hebben paragraaf 6.7. aangepast. De in deze geurparagraaf genoemde hoogtes correspondeerde niet met de regels over de hoogtes in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij hebben de toelichting dus aangepast aan de regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

Regels

- Artikel 3.3.2 hebben wij geschrapt. Dit artikel van de planregels bevatte een regeling waarbij door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de eis dat er enkel sprake mag zijn van gestapelde woningen. Met deze regeling konden er 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Vanwege een aanpassing van het bouwplan is het realiseren van 2 grondgebonden woningen niet meer aan de orde. Om die reden schrappen wij dit artikel uit de planregels.

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

Verzonden aan:

- degenen, die een schriftelijke inspraakreactie kenbaar gemaakt hebben.
- Overleginstanties, die een reactie kenbaar gemaakt hebben