

Procesnota bestemmingsplan “Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7”

Bestemmingsplan	: Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7
Hoort bij raadsbesluit	: 26 januari 2017

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U leest hierin of deze zienswijzen leiden tot aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7”

Het plangebied ligt aan de E.P. van Ooijenstraat in Aalst, naast nummer 7. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor het bouwen van 22 appartementen met bijbehorende voorzieningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan Aalst, E.P. van Ooijenstraat naast 7 heeft van zaterdag 15 oktober 2016 t/m vrijdag 25 november 2016 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener 1 (27 omwonenden), schriftelijke zienswijze van 24 november 2016, ontvangen op 25 november 2016;
2. Indiener 2, schriftelijke zienswijze van 25 november 2016, ontvangen op 25 november 2016.
3. Indiener 3, schriftelijke zienswijze van 25 november 2016, ontvangen op 25 november 2016.

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met vrijdag 25 november 2016).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen

1, 2, 3... : zie lijst onder II

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : commentaar gemeente Zaltbommel

1. Indieners zienswijze 1 (27 omwonenden)

- a. Tijdens een carrouselvergadering is door de wethouder toegezegd om met betrokken partijen rond de tafel te gaan voor overleg. Dit heeft nooit plaatsgevonden

Gemeentelijke reactie:

- *De indieners van de inspraakreacties waren van mening dat het bouwontwerp het dorpsbeeld aantast. Daarom hebben wij woonstichting De Kernen verzocht om te bekijken hoe zij op dit punt aan de inspraakreacties tegemoet konden komen en daarbij*

eveneens verzocht om omwonenden daarbij te betrekken. Op basis hiervan heeft De Kernen twee alternatieven uitgewerkt.

In het ene alternatief zijn kleuren wat gewijzigd en is meer detaillering aangebracht. In het andere alternatief is bovendien in het midden van het plan de massa wat verlaagd. Deze hogere massa is teruggekomen aan de oostkant van het plan. Vervolgens zijn deze alternatieven tijdens een tweede informatiebijeenkomst in Aalst op 8 september 2016 besproken met De Kernen, dorpsraad, gemeente en omwonenden. Tijdens dit overleg werd een duidelijke voorkeur uitgesproken voor het laatste alternatief.

- b. Een rechthoekig wooncomplex van ruim 60 meter breed en een hoogte van 10 meter met een stads karakter en driehoog gestapeld, vinden indieners van de zienswijze niet passen bij het dorpsbeeld van Aalst. Een dorpsbeeld dat hoofdzakelijk bestaat uit kleine, vrijstaande huizen;

Gemeentelijke reactie:

- *Wij beseffen dat het appartementencomplex over het algemeen wat afwijkt van de bebouwing die over het algemeen langs de E.P. 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 (bijvoorbeeld de verspinging van de voorgevel) en detaillering van het complex zoveel mogelijk rekening is gehouden met een dorps setting.*
 - *Het appartementencomplex geeft geen rechthoekige footprint, zoals de indieners van zienswijze 1 stellen. Er zit een verspringing in de voorgevel. Op deze wijze sluit het ontwerp beter aan op een dorps karakter van Aalst;*
 - *Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de omliggende percelen. De voorgestane wijziging vinden wij – ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden – 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. Wij zijn van mening dat de bouw van het appartementencomplex het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijze echter niet onevenredig aantast dat wij daarom moeten afzien 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.]*
 - *De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 4 oktober 2016 in grote lijnen ingestemd met het bouwplan. Zij constateert dat met de voorgestelde opzet de bebouwing aansluit bij de maat en schaal en verdere karakteristiek van de bebouwing in deze omgeving.*
- c. Het is onwenselijk dat het appartementencomplex zo dicht bij het andere appartementencomplex wordt gebouwd;

Gemeentelijke reactie:

- *Het andere appartement is weliswaar ook gelegen aan de E.P. 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.*
- d. Het appartementencomplex sluit niet aan op de woonbehoeften in het dorp;

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 is met name sprake van 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 (de huishoudens 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. Deze straat is centraal in de kern 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.
- 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.
- 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 woningvoorraad 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.
- Zie verder punt 3b.
- e. De locatie is uitermate geschikt voor een mix van grote en kleine woningen, dus normale woningen met een bovenverdieping met speels bouwindeling. Deze mix is zeer geschikt voor jonge gezinnen, die uit de starterswoning groeien en ouderen die kleiner willen gaan wonen;
- Gemeentelijke reactie:**
 - Wij zijn met de indieners van de zienswijze van mening dat een diversiteit aan woningtypen en een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad van belang is. Dit moeten wij echter niet op locatieniveau benaderen, maar op zijn minst op dorpsniveau.
 - 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
- f. In de Ham III en later de Ham IV zijn voldoende mogelijkheden voor hoogbouw;
- Gemeentelijke reactie:**
 - Woonstichting De Kernen heeft er in overleg met ons voor gekozen om de huurwoningen voor jonge gezinnen in de Ham III en het appartementencomplex voor senioren nabij de voorzieningen te realiseren.
 - Wij vinden het van groot belang dat De Kernen een appartementencomplex voor senioren dichtbij de voorzieningen, zoals de supermarkt, de huisartsenpraktijk en de bakker, bouwt. Dus juist niet in een buitenwijkje van Aalst.

Conclusie

Deze zienswijze nemen wij niet over.

2. Indiener zienswijze 2

- a. Uit de toelichting blijkt niet of onvoldoende welke eisen worden gesteld aan de ligging van de woningen. De buitenruimte is erg beperkt. De vraag rijst of sprake is van een goede en duurzame volkshuisvesting voor de doelgroep, waarvoor dit wooncomplex gerealiseerd wordt;

Gemeentelijke reactie:

- Op zowel de verbeelding als in de regels hebben wij voorwaarden voor de ligging van bebouwing opgenomen.
- Wij delen de opvatting van de indiener van de zienswijze dat de buitenruimte te beperkt is niet. De buitenruimte is vergelijkbaar met de buitenruimten van soortgelijke appartementencomplexen.
- b. Door de aanwezige parkeerplaatsen is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- Gemeentelijke reactie:**
 - Het appartementencomplex voldoet aan de geldende eisen als het gaat om een goed woon- en leefklimaat.

- c. De beschrijving van de ruimtelijke structuur, waarmee het plan gelegitimeerd wordt, is suggestief en gekleurd. Deze beschrijving kan dan ook niet de basis vormen voor de voorgestelde bebouwing;

Gemeentelijke reactie:

- *Er is sprake van een deugdelijke beschrijving van de ruimtelijke structuur. De raad herkent zich niet in de kwalificaties 'suggestief' en 'gekleurd'. Wij hebben getracht het plan zo objectief mogelijk stedenbouwkundig te beoordelen en onderbouwen. Wij zien daarom niet in waarom de betreffende beschrijving het plan niet kan legitimeren.*

- d. De geplande bouwmassa past niet in het straatbeeld. Het verstoort het straatbeeld en het karakteristieke vrijstaande karakter. Ook is het te omvangrijk voor het perceel;

Gemeentelijke reactie:

- *Zie onze reactie bij punt 1b.*

- e. Indiener van de zienswijze plaats vraagtekens bij de verkeers- en parkeersituatie vanwege de intensieve bebouwing:

- De kans is reëel dat op nabij gelegen parkeerplaats wordt geparkeerd;
- Er kunnen gevaarlijke situaties ontstaan bij het verlaten van het perceel;

Gemeentelijke reactie:

- *De parkeernorm volgens het CROW is 0,7 tot 1,5, per appartement, waarvan 0,3 voor bezoekers (huur-goedkoop-centrum-niet stedelijk). Het bestemmingsplan gaat uit van 1,5 parkeerplaats per appartement. Daarmee voldoet het plan aan de parkeerbehoefte.*
- *Bij het verlaten van het perceel is er sprake van voldoende zicht naar beide kanten toe. Langs de oprit is tot een lengte van circa 7 meter vrij uitzicht op de E.P. van Ooijenstraat.*

- f. Het is onvoldoende duidelijk dat op de onderhavige locatie behoefte is aan dit relatief grote aantal wooneenheden.

Gemeentelijke reactie:

- *Zie onze reactie bij punt 1d.*

Conclusie

Deze zienswijze nemen wij niet over.

3. Indiener zienswijze 3

- a. 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 1b.*

- b. 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:

- *Het aangehaalde onderzoek van Companen is een belangrijke bouwsteen voor de bepaling van de woningbehoefte maar is geen blauwdruk voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De onderstaande punten geven aan waarom in aanvulling op het WBO van Companen meer behoefte is aan sociale woningbouw:*
- *Het onderzoek van Companen (en de zienswijze) spreekt over 'toevoeging' van huurwoningen. Per saldo gaat het om een toevoeging van 18 huurwoningen. Op de plek van het appartementencomplex zijn immers inmiddels 4 huurwoningen gesloopt. De Kernen verkoopt ook huurwoningen om de woningvoorraad te verversen. Dit*

verlaagt de voorraad aan huurwoningen in Aalst. De Kernen verkoopt deze woningen voor het merendeel aan starters met een middeninkomen. 35 woningen in Aalst hebben een verkooplabel en worden dus na het vertrek van de huidige huurder verkocht.

- *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.*
 - *In de kwalitatieve en kwantitatieve behoefteberekening van Companen is, zoals ook in het onderzoek zelf aangegeven, geen rekening gehouden met de extra vraag naar huurwoningen door arbeidsmigranten en statushouders. Hierdoor is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte zoals weergegeven in het WBO lager, dan in werkelijkheid het geval is.*
 - *Met betrekking tot de behoefte voor sociale huurwoningen in relatie tot de economische groei zijn diverse aannames gedaan en uitgangspunten gehanteerd. De onzekerheid die bij deze aannames hoort, leidt ertoe in combinatie met het voorgaande en de specifieke kenmerken van de doelgroep, dat niet a priori uitgegaan kan worden van een afname van de behoefte aan sociale huurwoningen bij een kleine economische groei.*
 - *Zie verder onze reactie op punt 1d.en 1e.*
- c. 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 percentage sociale huurwoningen bevindt zich in Aalst onder het gemeentelijk gemiddelde. Verder worden juist in De Ham III ook koopwoningen in diverse prijsklassen gerealiseerd, waardoor binnen het dorp sprake is van een divers aanbod in nieuwbouw.*
- *Zie verder onze reactie op punt 1d.*

Conclusie

Deze zienswijze nemen wij niet over.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Regels

Ambtshalve:

- De afstand van vrijstaande bouwwerken tot enig ander gebouw op het bouwperceel verlagen wij van 3 meter naar 2 meter (3.2.4. onder c van de regels)

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 26 januari 2017

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. M.S.P. Muurling

A. van den Bosch

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)