Raadsvoorstel

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kern De Heurne, herziening 2021.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Voor de locatie “De Keizer” aan de westzijde van de Keizerweg in De Heurne is een woningbouwplan ontwikkeld dat uitgaat van maximaal 18 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar we stellen wel een aantal ambtshalve wijzigingen voor ter verbetering van dit bestemmingsplan. We stellen u voor in te stemmen met deze wijzigingen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 19 oktober 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Kern De Heurne 2010” vastgesteld. Genoemd bestemmingsplan voorzag in één overzichtelijke juridisch/planologische regeling voor de kern De Heurne. Tevens werd aan de noordoostzijde van de kern, in aansluiting op de laatste uitbreiding De Riete, een nieuw gebied in ontwikkeling genomen voor woningbouw om aan de behoefte aan nieuwe woningen te voldoen. Het plan hiervoor was in 2010 in het onderhavig bestemmingsplan meegenomen.
Er was tijdens de economische crisis geen directe behoefte aan zo'n grootschalige woningbouw zoals voorzien in het bestemmingsplan “Kern De Heurne 2010”. Om die reden is de bestemming voor dit gebied het 'Parapluplan gemeente Aalten’ gewijzigd in “Agrarisch Dorpsgebied-1” (raadsbesluit van 18 september 2018). Daarmee is aan de grond een bestemming toegekend die aansluit op de feitelijke situatie.
Op dit moment neemt de behoefte aan woningbouw, ook in de kern De Heurne, toe. Dit rechtvaardigt om de eerder geplande woningbouw toch weer nieuw leven in te blazen. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet gehandhaafd blijft. Reden hiervan is dat de stedenbouwkundige opzet met de betrokken inwoners besproken is en hierover consensus bestaat. Om wat meer flexibiliteit in het plan te verkrijgen, wordt in de herziening van het bestemmingsplan gewerkt met globale woonbestemmingen. Hierdoor kan er flexibel meegewerkt worden middels verlening van een omgevingsvergunning als er verschillende woningtypen worden aangevraagd. Een belangrijk uitgangspunt is dat wordt ingezet op betaalbare woningen voor jongeren en levensloopbestendige huisvesting van (jonge) senioren. Echter een enkele vrijstaande woning wordt niet uitgesloten.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het project sluit uit aan op de in november ’21 door de raad vastgestelde ‘Woningbouwstrategie Gemeente Aalten’.
De wettelijke basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt in de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel
Wonen

De behoefte aan nieuwbouw in De Heurne is groot. Er bestaat veel vraag naar nieuwbouw in De Heurne. De doorstroming komt hierdoor in een deze kleine kern op gang. Dat past binnen de doelstellingen van het woonbeleid. Het vaststellen van het bestemmingsplan vormt een belangrijke stap om tot daadwerkelijke invulling van dit gebied als woningbouwlocatie te komen. Gelet op de huidige woningmarkt is een invulling met 'reguliere' woningbouw onderzocht. Het voorliggende plan richt zich vooral op de doelgroep starters en doorstomers en ook voor senioren (levensloopbestendige woningen). Het plan bestaat uit diverse type woningen waaronder rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het plan past hiermee zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de Aaltense Woningbouwstrategie.
Op de huidige locatie zijn tijdelijk twee Uuthuuskes woningen die op termijn vervangen zullen worden door permanente woningen. Hierop is in het voorliggende bestemmingsplan ingericht.

Vooroverleg
Het plan is voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Waterschap.
De provincie gaat akkoord met het plan. Wel wordt gevraagd om de toelichting van het plan te actualiseren wat betreft de omgevingsverordening Gelderland en aan te vullen wat betreft de regionale en lokale woonbehoefte. De toelichting is inmiddels op deze punten geactualiseerd en aangevuld.
Het Waterschap Rijn en IJssel gaf aan dat een verdere uitwerking van de waterparagraaf is gewenst zodat beter te beoordelen is of er voldoende maatregelen worden getroffen.
Het plan is besproken met het Waterschap. Er is voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie. Het ontwerp voor de openbare ruimte is in dit stadium nog niet exact uitgewerkt maar de uitgangspunten zijn wel vastgelegd. Bij de uitwerking van het plan moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld dat door de gemeente én het Waterschap moeten worden goedgekeurd. Dit is verwerkt in een aangepaste waterparagraaf die is goedgekeurd door het Waterschap. Deze aangepaste waterparagraaf is in de toelichting van het plan opgenomen.

Ambtshalve wijziging
In de verbeelding zijn een paar ambtshalve wijzigingen aangebracht:
1. Het plangebied is gewijzigd zodat het volledig op gronden van de gemeente ligt en niet meer op gronden van derden. Het (lichtelijk) verschuiven van het zuidelijke woongebied/de bouwstrook en de openbare weg zorgen nog steeds voor een robuuste buffer groen tussen de woningen Keizerweg 4-4a en de nieuw te bouwen woningen aan De Keizer;
2. Het noordelijke bouwblok is zodanig aangepast dat de bouwdiepte nu overal hetzelfde is en een diepte heeft van 12 meter;
3. Het zuidelijke bouwblok is aan de westkant vergroot, zodat de afstand van het bouwblok tot de bestemmingsgrens 3 meter is.

In de regels is ambtshalve een wijziging aangebracht. We willen in dit bestemmingsplan ook de toepassing van een woning met een andere kapvorm (bv. een plat dak of lessenaarsdak) mogelijk maken. Door het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid op de bouwregels kan worden afgeweken van de maximaal voorgeschreven goot- en nokhoogte en van de vereiste kap met een minimale dakhelling van 25°.
Naast de ambtshalve wijzigingen hebben we ook enkele tekstuele wijzigingen in de toelichting aangebracht.

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

De voorlopige grondexploitatie laat een positief resultaat zien van ruim € 400.000,-. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van de wijze van uitgifte en de snelheid van de uitgifte van de bouwkavels. Over het positieve resultaat is in beginsel vennootschapsbelasting verschuldigd. De consequenties hiervan worden verwerkt in de definitieve grondexploitatie, welke u separaat wordt voorgelegd.

Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat een grondexploitatie nooit 100% definitief. Kostenstijgingen of-dalingen en de snelheid van uitgifte hebben impact op het resultaat. Om die reden worden de exploitaties jaarlijks herzien.

Participatie en Communicatie

In het beginstadium in 2010 zijn de inwoners en het Heurns Belang intensief betrokken bij de ontwikkeling van het nieuwbouwproject op “De Keizer”. In 2021 is er wederom overleg geweest met het Heurns Belang en is gebleken dat er nog steeds draagvlak is voor de hoofdopzet van dit bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen en er zijn geen formele zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

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.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan, bestaande uit planregels, toelichting en verbeelding;
2. Het ontwerp van het raadsbesluit.

Aalten, 19 april 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester