Raadsvoorstel

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Aalten, Groene Kamer"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Voor de locatie “Groene Kamer” aan de Singelweg in Aalten is een woningbouwplan ontwikkeld dat uitgaat van 33 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er is één zienswijze ingediend. We stellen u voor in te stemmen met onze beoordeling van deze zienswijze en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De locatie “Groene Kamer” ligt aan de Singelweg in Aalten, ten noordoosten van woonbuurt De Pas. Het is een nog onbebouwd terrein bestaande uit grasland. De nieuwe invulling van het gebied bestaat uit de bouw van 33 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. De bestaande houtsingel rondom het terrein blijft gehandhaafd. De locatie wordt ontsloten vanaf de Singelweg.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

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

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

A. *<u>Wonen</u>*
De Woningbouwstrategie van de gemeente Aalten voor de periode 2021 – 2031 is op 30 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het biedt inzicht in de woningbouwopgave voor de komende jaren en concrete handvatten. Het geldende bestemmingsplan voor de Groene Kamer laat onder meer woonzorgvoorzieningen en zorgwoningen toe. Een concentratie van (woon)zorg rondom bestaande (zorg)voorzieningen heeft echter de voorkeur. Gelet op de huidige woningmarkt is een invulling met ‘reguliere’ woningbouw onderzocht. Het voorliggende plan richt zich vooral op de doelgroep starters en doorstromers. Het plan bestaat uit 21 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Het plan past hiermee zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de Woningbouwstrategie.

B. *<u>Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing</u>*
Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van 33 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Het karakter van het gebied als ‘Groene Kamer’ is daarbij benadrukt, juist door het omzomende groen als kader te nemen. Ook in het beeldkwaliteitplan wordt veel aandacht besteed aan dit groene karakter. Om bij de uitvoering van zowel bebouwing als openbare ruimte voldoende sturing te hebben op onder meer architectuur, uitstraling en kleur-/materiaalgebruik is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het is als bijlage aan het bestemmingsplan

toegevoegd. Wanneer dit beeldkwaliteitplan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota dan worden toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan getoetst.

C. *Planologische haalbaarheid & omgevingsonderzoeken*
In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is de locatie bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn veel functies toegestaan waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en/of een woonzorgcomplex en zorgwoningen, en daarmee rechtstreeks samenhangende ondergeschikte detailhandel en/of ondersteunende horeca.
De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen dit geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken moet een planologische basis worden gelegd. Het bestemmingsplan "Kern Aalten, Groene Kamer" voorziet hierin. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze hebben wij samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. De zienswijze vormt voor ons aanleiding om een wijziging in het plan aan te brengen: de omliggende groenstrook met daarin de bomenrij wordt in het plangebied opgenomen met de aanduiding 'houtwal'.

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd en het plan is op verschillende milieuaspecten 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 ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsonderzoeken.

D. *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 wordt 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 moet worden goedgekeurd. Dit is verwerkt in een aangepaste waterparagraaf die is goedgekeurd door het Waterschap. Deze aangepaste waterparagraaf wordt in de toelichting van het plan opgenomen.

E. *Ambtshalve wijziging*
Naast de wijziging als gevolg van de ingediende zienswijze wordt één ambtshalve wijziging voorgesteld, deze heeft betrekking op de meest noordoostelijke kavel. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde met 2 meter vergroot zodat de woning gelijkmatiger op de kavel kan worden gesitueerd.

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

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten waarin is 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.

Participatie en Communicatie

Het stedenbouwkundig plan voor deze woningbouwontwikkeling heeft met ingang van 22 september '21 gedurende vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend, zie inhoudelijke toelichting op het voorstel.

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. Zienswijzennota bestemmingsplan ‘Kern Aalten, Groene Kamer’;
2. Het concept-raadsbesluit.
3. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-ID: NL.IMRO.0197.BP00110-ON01

Aalten, 8 maart 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester