Gemeente
Aalten



Bestemmingsplan

Kern Aalten, herziening 2022

Zienswijzennota

INHOUD

PROCEDURE **3**

ZIENSWIJZEN **4**

1. Zienswijze 1 4

VOOROVERLEGREACTIES **6**

1. Provincie Gelderland 6
2. Rijkswaterstaat Oost Nederland 6

BESPREKINGSVERSLAG ZIENSWIJZE **7**

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Aalten, herziening 2022” heeft met ingang van 28 april 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten. Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen
Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Er is 1 zienswijze ingediend.

Formele beoordeling
De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling
In deze Zienswijzennota is de ingekomen zienswijze beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijze. De zienswijze is door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Vooroverlegreacties
Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoel in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening o.a. voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

De ingekomen reacties van deze instanties zijn in deze Zienswijzennota beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties. De reacties zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Zienswijzen

1. Zienswijze 1

Ingekomen op 5 juni 2022

De zienswijze richt zich op het pand Bredevoortsestraatweg 39, 39a. *Op vrijdag 15 juli 2022 heeft de aanvrager de zienswijze mondeling toegelicht. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen.*

Inhoud van de zienswijze

a. De indiener wenst dat het aantal woningen hier verhoogd wordt naar in totaal 4 woningen. Het pand aan de kant van de Bredevoortsestraatweg leent zich prima voor het realiseren van 3 appartementen, twee appartementen op de begane grond en één op de verdieping.
Er kunnen voldoende geluidswerende maatregelen getroffen worden om de appartementen te laten voldoen aan het vereiste binnen geluidsniveau. Het is daarom wel mogelijk om meerdere appartementen te realiseren op deze locatie. Indiener is bereid extra te investeren in het aanzien van het pand als er 2 appartementen op de begane grond mogen komen. De aanvrager wijst op andere winkels in de Bredevoortsestraatweg die inmiddels zijn omgebouwd. Indiener licht toe dat de afspraken met de vorige eigenaar stammen uit de tijd dat er werd ingezet op krimp. Inmiddels zijn we 6 tot 7 jaar verder en is die visie compleet achterhaald. Indiener heeft huurappartementen voor deze plek op Facebook geplaatst en daar zijn bijna 20 reacties op gekomen voor huur. De aanvrager begrijpt dat ook niet dat de gemeente Aalten in deze tijd van krapte, o.a. voor starters en Asielzoekers, in de markt zo star en terughoudend is.

b. De gemeente heeft blokkades opgebouwd zodat het niet komt tot realiseren van gedegen plannen. Het pand staat in de verkoop en er is een potentiële koper. Die heeft geconstateerd dat de vigerende bestemming niet past, en aldus ook dat het pand aanzienlijk minder waard is dan bij een correcte bestemming. Bovendien: de fiscus ziet een ander tarief aan overdrachtsbelasting afgerekend worden. Hierdoor heeft de aanvrager het pand in die jaren niet kunnen verhuren/verkopen en daarom heeft hij een schadeclaim neergelegd bij de gemeente Aalten wegens het niet tijdig nakomen van de realisatieovereenkomst waardoor ook nog eens extra onkosten gemaakt worden voor de overdrachtsbelasting.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Algemeen:
De ruimtelijke kaders voor de invulling voor deze locatie zijn helder, deze zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Voor de extra woning (inmiddels gerealiseerd, woning Bredevoortsestraatweg 39B) en de functie dienstverlening/kantoor is op 7 september 2018 een omgevingsvergunning verleend.

a. Indiener heeft eerder in zijn brieven van 23 december 2021 en 1 februari 2022 aandacht gevraagd voor deze locatie, met name ook om extra appartementen mogelijk te maken.
In onze brief van 16 maart 2022 aan indiener hebben wij hierop inhoudelijk gereageerd. Deze reactie herhalen wij hier nogmaals:

"U stelt dat de reacties op een facebook-bericht uitwijzen dat er grote belangstelling is voor 2 startersappartementen in de voormalige winkelruimte. U vraagt daarom spoedige medewerking om de bestemming te wijzigen zodat op de begane grond 2 startersappartementen mogelijk zijn.

Wij twijfelen er niet aan dat er belangstelling is voor dergelijke startersappartementen. Ons beleid is er ook op gericht om zulke starters- en seniorenwoningen te realiseren. Hiervoor hanteren wij het 'afwegingskader woningbouw' waarbij naast een volkshuisvestelijke beoordeling van plannen, ook een ruimtelijke afweging wordt gemaakt. Dat er een grote vraag is naar woningen betekent echter niet dat elke locatie hiervoor geschikt is.

De vraag om meerdere woningen op deze locatie toe te voegen is steeds -gemotiveerd- (negatief) beantwoord. Enerzijds omdat er duidelijke afspraken liggen binnen welke kaders ontwikkeling mogelijk is. Anderzijds omdat een aanvraag voor extra woningen op ruimtelijke gronden niet haalbaar lijkt vanwege het geluidaspect. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer is dusdanig hoog dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de wet geluidshinder wordt fors overschreden. Theoretisch kan er een hogere grenswaarde worden verleend, maar het geluid zit dicht tegen de maximale waarde aan en er is geen mogelijkheid om een geluidsluwe gevel te realiseren.

Voor ons zijn de bestaande afspraken die zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst daarom (nog steeds) het uitgangspunt voor de (her)invulling van dit pand. Wij vragen u dan ook om binnen deze mogelijkheden te opereren."

Extra geluidwerende maatregelen aan de gevel, om het geluid binnenin de woning (verder) omlaag te brengen maken niet dat er daardoor een geluidluwe zijde (gevel) ontstaat. Het geluid dat in een nieuw te realiseren woning in woon- en verblijfsruimten mag heersen, is sowieso al wettelijke begrensd (zowel in het Bouwbesluit als uit de Wet geluidhinder). Die wettelijke begrenzing is bedoeld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bewerkstelligen.

Een geluidluwe zijde is een zijde waar de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Het idee hierachter is dat de bewoner grenzend aan deze zijde een buitenruimte heeft waar niet ongezond veel geluid is. Als die buitenruimte ontbreekt, dan heeft de bewoner met die geluidluwe zijde de mogelijkheid om een raam open te zetten, zonder dat er ongezond veel geluid binnenkomt. Deze geluidsluwe zijde (gevel) ontbreekt en er is ook geen mogelijkheid om deze geluidsluwe zijde (gevel) te realiseren.

b. In de schriftelijke zienswijze en de mondelinge toelichting hierop wordt aangegeven dat indiener schade ondervindt als gevolg van het niet tijdig wijzigen van de bestemming. De indiener heeft de gemeente hiervoor in gebreke gesteld. In onze eerdere reactie van 17 november 2021 en 5 januari 2022 hebben wij al aangegeven dat er geen schadeplichtigheid wordt erkend en dat er niet wordt overgegaan tot het betalen van een boete c.q. voorschot daarop. Wij herhalen hierbij onze standpunten nogmaals;

Besluit:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Gelderland
Ingekomen op 20 april 2022

Inhoud van de overlegreactie:

a. bij het adres Bredevoortsestraatweg 108 geldt het provinciaal belang Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied (artikelen 2.37 en 2.38 van de Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022).

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

De motivering wordt in de toelichting van het bestemmingsplan als volgt aangepast:
Aangezien het Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied een groter gebied betreft dan alleen het kavel aan de Bredevoortsestraatweg 108 zullen we ten tijde van het omgevingsplan deze gebieden in zijn geheel verwerken in het omgevingsplan. Met deze herbestemming van agrarisch naar wonen en tuin wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt en worden de planologische mogelijkheden voor het agrarisch gebruik van deze gronden wegbestemd. Het risico voor vermindering van de kwaliteit van het grondwater zal daardoor afnemen. Het Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied worden met deze herbestemming beter beschermd.

a.

Besluit:
Deze reactie leidt tot een tekstuele aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Rijkswaterstaat Oost Nederland
Hebben geen vooroverlegreacties ingediend

Besprekingsverslag
Mondelinge toelichting zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten, herziening 2022

Datum	:	15 juli 2022
Aanwezig	:	Indiener, wethouder Kok, M.Oldenboom, R.A.M. Donderwinkel
Afwezig	:	Gemachtigde
Notulist	:	R.A.M. Donderwinkel

Wethouder Kok heet de aanwezigen welkom. Het gesprek vindt plaats naar aanleiding van de zienswijze die door de Gemachtigde van de Indiener is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten, herziening 2022, betreffende het pand aan de Bredevoortsestraatweg 39/39a/39b. Bedoeling van het gesprek is om op verzoek van de gemachtigde en de Indiener de zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan zal een verslag gemaakt worden.

De indiener geeft aan dat de zienswijze die ze hebben ingediend gaat over het aantal woningen dat het ontwerpbestemmingsplan voorschrijft. Volgens de indiener dient het aantal woningen hier verhoogd te worden naar in totaal 4 woningen. Het pand aan de kant van de Bredevoortsestraatweg (de voormalige Winkel van Messing&Prinsen) leent zich prima voor het realiseren van 3 appartementen. De begane grond is 150 m2 groot en alle voorzieningen zitten er. Twee appartementen op de beganegrond en één op de verdieping. De winkel staat al 4 jaar in de verhuur. Er hebben zich kandidaten gemeld, waaronder AV Afweer, maar op aangeven van de gemeente mocht dat niet doorgaan, terwijl het als een dienstverlener gezien kan worden. De parkeerdruk(?) zou te groot worden volgens de gemeente. Inmiddels staat het pand 5 jaar leeg: er is geen vraag naar de invulling die de gemeente eraan geeft. En aan een woning van120 m2 (bestaande appartement boven) en 150 m2 van de winkel is op deze lokatie en gezien de buitenruimte geen behoefte. Voorbeelden daarvan zijn reeds eerder toegestuurd aan de gemeente.

Volgens de indiener kunnen er voldoende geluidswerende maatregelen getroffen worden om zo in de appartementen te voldoen aan het vereiste binnengeluidsniveau en is het daarom wel mogelijk om meerdere appartementen te realiseren op deze locatie. Hij geeft aan zelf extra te willen investeren in het aanzien van het pand als er 2 appartementen op de begane grond mogen komen. De indiener wijst op andere winkels in de Bredevoortsestraat die inmiddels zijn omgebouwd.

De indiener geeft aan ook al diverse gegadigden te hebben gehad die het pand wel zouden willen huren/kopen. Door het beleid van de gemeente Aalten is het niet mogelijk om aan de wensen te voldoen van die potentiële huurder/koper. De notaris is door de indiener benaderd en die geeft aan dat met de bestemming van de winkel een tarief van 8% overdrachtsbelasting geldt. Dat was 2 jaar geleden 6% en voor woningen 2%. Als de bestemming eerder was aangepast had het pand in de 2% verkocht kunnen worden. Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting 10,1% met deze bestemming. De indiener geeft aan dat de gemeente hier ernstig heeft verzaakt en de schade alleen maar oploopt

Hierdoor heeft de indiener het pand in die jaren niet kunnen verhuren/verkopen en daarom heeft hij een schadeclaim neergelegd bij de gemeente Aalten wegens het niet tijdig nakomen van de realisatieovereenkomst waardoor ook nog eens extra onkosten gemaakt worden voor de overdrachtsbelasting. En advocaatkosten. Door nalaten de bestemming te wijzigen blijven de biedingen laag. De schade loopt volgens indiener inmiddels al richting de € 70.000.

De indiener licht toe dat de afspraken met de vorige eigenaar stammen uit de tijd dat er werd ingezet op krimp. Inmiddels zijn we 6 tot 7 jaar verder en is die visie compleet achterhaald. De indiener heeft huurappartementen voor deze plek op Facebook geplaatst en daar zijn bijna 20 reacties op gekomen voor huur. De indiener begrijpt dat ook niet dat de gemeente Aalten in deze tijd van krapte, o.a. voor starters en Asielzoekers, in de markt zo star en terughoudend is.

Wethouder Kok concludeert dat de verschillende aandachtspunten van de zienswijze voldoende zijn besproken. In een op te stellen zienswijzennota wordt daarop gereageerd. De Indiener en de gemachtigde worden geïnformeerd over het besluitvormingsproces (behandeling door college en gemeenteraad).
