Gemeente
Aalten

Bestemmingsplan

Kern Aalten, Groene Kamer

Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE **3**

ZIENSWIJZEN **4**

1. Zienswijze 1 *4*

BIJLAGE **6**

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Aalten, Groene Kamer” heeft met ingang van 8 december 2021 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 is één 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). De zienswijze is 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.

Zienswijzen

1. Zienswijze 1
Ingekomen op 12 januari 2022.

Inhoud van de zienswijze

a. We zijn het niet eens met de wijziging van de huidige maatschappelijke bestemming. Het plan zal een grote, negatieve invloed op onze leef- en woonomgeving hebben waarbij het mooie, vrije stuk weiland wordt volgebouwd met 33 woningen.
b. Voor de op dit moment levende dieren in en rond dit weiland waaronder de eekhoorn, fazant, boomklever, boomkruiper, uil, roodborstjes, meesjes en vele meer zal dit plan van grote invloed zijn.
c. Er is onvoldoende rekening gehouden met benodigde groeiruimte voor de bomen die het plangebied omzoomen. Gevolg daarvan zal/kan zijn dat al na enkele jaren de bomen als overlast en gevaarlijk zullen worden ervaren door desbetreffende bewoners
d. Het plan is in strijd met het beleidsdoel van de gemeente Aalten om klimaatneutraal te worden in 2030. Het plan voorziet namelijk niet voor 100% in de eigen opwek van duurzame energie. Gevolg daarvan is dat een deel van de toe te nemen energie door het plan van fossiele bron moet komen omdat nog slechts een klein deel van de energie in Nederland (10 tot 14%) van duurzame bron afkomstig is.
e. Stikstofemissies: deze worden niet meegenomen tijdens de realisatiefase van het plan.
f. Mocht het bestemmingsplan toch gewijzigd worden, zullen wij een verzoek tot planschade indienen omdat voor ons destijds niet was voorzien dat het huidige plan met een maatschappelijke bestemming zou worden gewijzigd naar een bestemmingsplan met woningbouw.

Beoordeling zienswijze door college van B&W
Op 25 februari 2022 hebben de indieners de zienswijze toegelicht. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

a. In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel 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. Er is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ca. 8.900 m² dat voor 35% bebouwd mag worden (= 3.115 m²). Dit bouwvlak ligt over nagenoeg het gehele terrein op ca. 5 meter afstand van de erfgrens. Op grond van dit bestemmingsplan zijn dus grote bouwmassa's mogelijk.
   In het ontwerpbestemmingsplan zijn veel kleinere bouwvlakken opgenomen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2.160 m². Ook liggen deze bouwvlakken nagenoeg allemaal op grotere afstand van de percelen van indieners in vergelijking tot het geldende bestemmingsplan. Verder ligt tussen het plangebied en de woningen aan De Pas een forse groenstrook waarbij de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en het plangebied ca. 12 meter is.
   In de toelichting van het plan is het aantal verwachte verkeersbewegingen aangegeven. Dit is weliswaar een toename ten opzichte van de bestaande situatie (grasland). Wanneer dit echter wordt afgezet tegen mogelijke verkeersbewegingen als gevolg van functies die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, dan is de verwachting dat dit aanmerkelijk minder is.
   Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan leidt daarom niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in vergelijking tot de al bestaande ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie.
b. Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het plangebied is onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk. Verwezen wordt naar dit onderzoek, de rapportage is als bijlage 2 bij het (ontwerp)bestemmingsplan gevoegd.
c. Het plan gaat nadrukkelijk uit van behoud van de bomen. Het stedenbouwkundig plan is daarop gebaseerd door de woningen op ruime afstand van de bomen te situeren. Behoud van de bomen is in de toelichting van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ook benoemd. Toekomstige bewoners zijn hier dus bekend mee.

De bomen zijn (en blijven) ook in eigendom van de gemeente. Kap van bomen is op basis van de Wet natuurbescherming en de gemeentelijke kapverordening ook niet zonder meer mogelijk. Om de kenmerkende landschappelijke waarde nog eens extra te benadrukken en te beschermen wordt deze bomenrij in dit bestemmingsplan opgenomen. De plangrens wordt verlegd waardoor de omliggende groenstrook met daarin de bomenrij in het plan wordt opgenomen. Deze zone wordt net als in het huidige bestemmingsplan bestemd tot ‘groen’. Daaraan wordt de aanduiding ‘houtsingel’ toegevoegd waarmee behoud, herstel en ontwikkeling van het landschapselement houtsingel wordt beoogd. De regels worden hier ook op aangepast.

d. De gemeente heeft het ‘Akkoord van Groenlo’ ondertekend waarin de Achterhoek, en ook Aalten, in 2030 energieneutraal zou moeten worden. Dit beleid heeft niet geleid tot een uitvoeringsregel dat een bestemmingsplan opdraagt tot 100% voorzien in de eigen opwek van (duurzame) energie, zoals de zienswijze suggereert. Ook is er geen andere wettelijke grondslag voor een dergelijke verplichting. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Bij het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning en bij de oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst. De Wet Voortgang Energietransitie (wet VET) trad op 1 juli 2018 in werking, hierin is onder meer geregeld dat de aansluitplicht voor aardgas vervalt. Dit betekent dat nieuwbouwwoningen niet worden aangesloten op aardgas. De te bouwen woningen zijn aardgasvrij.
e. Voor dit plan is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming hoeft alleen het stikstofeffect van de gebruiksfase in beeld te worden gebracht.
f. Wanneer indieners vinden dat er sprake is van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan dan kan -met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening en onze planschadeverordening- een verzoek om planschade worden ingediend (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is).

Bijlage

Besprekingsverslag ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten, Groene Kamer

Datum	:	25 februari 2022
Aanwezig	:	Een vertegenwoordiging van de indienders van de zienswijze, wethouder Kok, dhr. Van der Hoogte (beiden gemeente Aalten)
Afwezig	:	-

Wethouder Kok heet de aanwezigen welkom. Het gesprek vindt plaats naar aanleiding van de zienswijze die zij -mede namens enkele andere bewoners van De Pas- hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten, Groene Kamer. Bedoeling van het gesprek is om een toelichting op de zienswijze te krijgen en om eventuele vragen te beantwoorden.

Desgevraagd geeft wethouder Kok eerst een toelichting op de voorgeschiedenis van het plan. De locatie heeft een maatschappelijke bestemming waarbinnen verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn, waaronder wonen-zorg, sport, e.d. Binnen de huidige woningmarkt is behoefte aan een andere invulling: het nieuwe plan richt zich vooral op de doelgroep starters en doorstromers in plaats van zorgwoningen. Het plan is vorig jaar opgesteld, vanaf eind september ’21 heeft het stedenbouwkundig plan voor inspraak vier weken ter inzage gelegen. Daarop zijn geen reacties ontvangen.

De bewoners geven aan meer overlast te verwachten van de woningen. Het verlies van uitzicht en de groene beleving ervaren ze als een groot gemis. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de woningen, onder meer door meer verkeer, meer rumoer en mogelijk door warmtepompen. Is een geluidswal mogelijk in de omliggende groensingel?

De gemeente geeft aan dat het een inbreidingslocatie in de bebouwde kom is waar nu ook al ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Een wal wordt niet overwogen, er is geen direct noodzaak en landschappelijk/stedenbouwkundig is het niet gewenst om woonbuurten zo van elkaar te scheiden.
De toe te passen warmtesystemen zijn nog niet bekend. Dit moet verder worden uitgewerkt en wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning waarbij aan de geldende (geluids)normen moet worden voldaan.

De bewoners vragen waarom andere bouwlocaties zoals de Ludgerstraat niet eerst worden ontwikkeld? Waarom zijn hier ook (half)vrijstaande woningen mogelijk?

Wethouder Kok geeft aan dat er meer inbreidingslocaties worden ontwikkeld om in de grote behoefte voor nieuwe woningen te voorzien, onder meer ook de locatie Ludgerstraat. Daar is op dit moment ook een bestemmingsplan in procedure.
Voor de Groene Kamer ligt de nadruk op betaalbare woningen, het merendeel bestaat daarom uit rijwoningen. De (half)vrijstaande woningen zorgen voor variatie in het plan en zijn bedoeld voor doorstromers.

De bewoners vragen of behoud van de bomen rondom de locatie is gegarandeerd?

De gemeente geeft aan dat behoud van de bomen juist een belangrijk uitgangspunt is van het plan. In het stedenbouwkundig plan zijn de woningen daarom overwegend in het midden van de locatie gesitueerd. De gemeente is en blijft eigenaar van deze bomen, kap van deze bomen is ook niet toegestaan zonder melding/vergunning.

Bewoners vragen wat vervolgplanning is? Hoelang duurt de bouw?

De gemeente geeft aan dat het bestemmingsplan eerst onherroepelijk moet zijn voordat de uitvoering kan starten. Verwacht wordt dat het hele plan binnen ongeveer drie jaar wordt afgerond, dit is wel (mede) afhankelijk van bijvoorbeeld de uitgifte van de kavels/verkoop van woningen, planning van aannemer, nutsbedrijven e.d.

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