

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 133-2022
Datum : 5 september 2022
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : R.A.M. Donderwinkel
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Beantwoording vragen fracties CDA, D66 en VVD inzake Bestemmingsplan Kern Aalten, herziening 2022

Aanleiding:

Vragen van de Gemeenteraad over het bestemmingsplan Kern Aalten, herziening 2022 n.a.v. het raadsvoorstel om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inhoud mededeling:

Hieronder de schriftelijke reactie op de gestelde vragen naar aanleiding van het voorstel om het bestemmingsplan Kern Aalten, herziening 2022 vast te stellen.

CDA Aalten – Dinxperlo

Vragen: Bestemmingplan herziening kern Aalten

- 1) *Er zijn ca 34 voorstellen tot aanpassen bestemmingsplan kern Aalten , uiteraard is daar met betrokkenen (voor) overleg over geweest , is iedere betrokkene uiteindelijk ook op de hoogte gesteld van het voorstel van vaststelling ? Is een ieder goed op de hoogte ?*
- 2) *Betreft Bredevoortsestraatweg 39 e.v..*
 - a) *Bij toevoeging van (2/3) appartementen , welke eisen zouden er kunnen gelden t.a.v. parkeergelegenheid ? Zijn daarvoor überhaupt mogelijkheden ?*
 - b) *Ten aanzien van geluidsreductie wordt gesproken over al of niet toevoegen van een (ongewenste)gevel , is college bekend of er een maatregel c.q. techniek bekend is , maar dan aan de binnen zijde en aanpassen kozijnen welke een zelfde resultaat kan opleveren , namelijk te komen op een niveau onder de 48 dB ?*

Antwoord vraag 1:

Alle betrokkenen zijn geïnformeerd en op de hoogte gesteld van het voorstel van vaststelling.

Antwoord vraag 2a:

Hier gelden de parkeernormen uit het Parapluplan gemeente Aalten welke horen bij de norm 'rest bebouwde kom' en die schrijven voor:

- Koop, etage, goedkoop: 1,2 parkeerplaats per woning
- Huur etage, midden /goedkoop: 1,0 parkeerplaats per woning

Bij toevoeging van meerdere appartementen zijn er geen mogelijkheden voor extra parkeerruimte.

Antwoord vraag 2b:

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 ongezonder 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. Extra geluidwerende maatregelen aan de gevel, om het geluid binnenin de woning (verder) omlaag te brengen maken niet dat er daardoor een geluidsluwe zijde (gevel) ontstaat.

D66 fractie

Schriftelijke vragen bestemmingsplan kern Aalten

Zienswijzennota

Voor Bredevoortsestraat 39x wordt verwezen naar de gemaakte afspraken uit de realisatieovereenkomst uit 2016.

Vraag 1

- *Waarom is de visie van Centrumplan Aalten hier niet toegepast als kader? Hierin staat immers dat om het centrum vitaal te houden het centrum compacter moet worden en leegstaande kantoren en winkelpanden buiten het kernwinkelgebied herbestemd moeten worden.*

Voor de geluidsnormen wordt verwezen naar het ontbreken van een geluidsluwe gevel.

Vragen 2

- a) Wordt hier bedoeld dat in een gesplitste winkelruimte één van de appartementen een gevel heeft op de hoek van de Oosterkerkstraat en de Bredevoortsestraatweg?*
- b) Zou voor één grotere benedenwoning op de gehele benedenverdieping wel een geluidsluwe gevel mogelijk zijn? Graag een toelichting.*

Bijlage bij de regels

Vraag 3:

Er komen extra woningen bij, geeft dit bestemmingsplan nog wijzigingen in het aantal benodigde openbare parkeerplaatsen en extra fietsenstalling?

Toelichting

Voor Hoekstraat 10 wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een woning uit het bestemmingsplan gehaald.

Vraag 4:

- *Gezien de huidige vraag naar woningen, wat is de ruimtelijke overweging hiervoor?*

Hogestraat 21 - Pand ligt net in het kernwinkelgebied en wordt desondanks bestemd als wonen.

Vraag 5:

- *Wordt hiermee feitelijk het kernwinkelgebied verder verkleind?*

Antwoord vraag 1:

Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt zijn er met de (toenmalige) eigenaar van het pand afspraken gemaakt over herbestemming: er mag één woning worden toegevoegd en in de voormalige winkelruimte is een gebruik voor dienstverlening/kantoor toegestaan tot een maximale oppervlakte van 140 m². Het pand wordt in zoverre herbestemd

dat detailhandel niet meer wordt toegelaten. Het centrumplan schrijft niet voor dat leegstaande panden moeten worden herbestemd tot wonen. De visie van het Centrumplan Aalten is daarom wel toegepast, door de detailhandelsmogelijkheid weg te bestemmen creëren we een compact en vitaal kernwinkelgebied.

Antwoorden vragen 2

- a) 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 ongezonder 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 ongezonder veel geluid binnenkomt. Deze geluidsluwe zijde (gevel) ontbreekt en er is ook geen mogelijkheid om deze geluidsluwe zijde (gevel) te realiseren.
- b) Indien er één woning wordt gerealiseerd, dus de bovenwoning wordt uitgebreid naar beneden, verandert het bestaande aantal woningen niet en is een wijziging in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Dan is de geluidsluwe zijde op basis van de bestaande situatie niet nodig. Op het moment dat het aantal woningen wordt uitgebreid, bijvoorbeeld door het realiseren van één woning op de begane grond, dient door middel van een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het bestemmingsplan. In dat geval dient getoetst te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat waarbij het geluidsaspect van belang is. De nieuwe woning wordt bestemd als geluidsgevoelige functie, waarvoor op grond van de Wet geluidhinder de voorkeursgrenswaarde in acht moet worden genomen.

Antwoord vraag 3

Bij de extra woningen wordt rekening gehouden met de parkeernorm die geldt binnen het Parapluplan gemeente Aalten. Hierdoor wordt het parkeren bij toevoeging van woningen op eigen terrein gerealiseerd. Alleen ter plaatse van de Oosterkerkstraat is een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de Oosterkerk tot woonzorg-gebouw. Hiermee verdwijnt ook de parkeermogelijkheid voor de buurt. De gemeente is met eigenaar overeengekomen om een deel grond aan te kopen en hier een openbare parkeerplaats van te maken met 16 openbare parkeerplekken.

Antwoord vraag 4

De eigenaar (particulier) heeft de omgevingsvergunning ingetrokken.

Antwoord vraag 5

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. De Hogestraat 21 ligt net in het Kern winkelgebied en met deze herbestemming naar wonen worden ook de planologische mogelijkheden voor centrumfuncties wegbestemd en daarmee wordt het Kern winkelgebied kleiner.

	NAAM FRACTIE: VVD
ONDERWERP	Bestemmingsplan Aalten kern, herziening 2022
Vragen	

Vraag 1:

Voor de Damstraat ong. en Piet Heinstraat ong. is sprake van een nieuwe ontwikkeling. Er worden woningen toegevoegd waarvoor niet eerder een procedure voor is doorlopen.

Waarom is er voor gekozen om een dergelijke nieuwe ontwikkeling in een Veegplan mee te nemen? Wordt hiermee niet een nieuwe ontwikkeling 'verstopt' tussen allerlei andere correctieve ontwikkelingen? Is de omgeving actief geïnformeerd over deze ontwikkeling?

Vraag 2:

De Haartsestraat 10 krijgt de hoofdbestemming 'Wonen', waarbij op de benedenverdieping 114 m2 'centrumfuncties' is toegestaan. Behoud van de centrumfunctie op de benedenverdieping is daarmee onzeker. Is er met een woning op de benedenverdieping op deze locatie, nabij een parkeerplaats en aanlooproute naar het centrum, sprake van een goede ruimtelijke ordening? Kan dat worden toegelicht?

Vraag 3:

Hoe verhoudt zich het omzetten van Hogestraat 93 naar een woonbestemming met de milieuzonering? Wordt het garagebedrijf niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en waar liggen de risico's voor mogelijke planschade?

Vraag 4:

Stationstraat 38 en 40 Hoe verhoudt zich de omzetting van de bestemming met de milieuzonering? Is geen trilling onderzoek vereist? Is de wijziging aan ProRail voorgelegd?

Vraag 5:

In de toelichting is niet helder verwoord hoe het zit met de risico's op planschade. Loopt de gemeente bij geen enkel perceel een risico op het vergoeden van planschade? Dus ook niet bij die percelen waaraan geen verzoek van een derde ten grondslag ligt?

Vraag 6:

Er is zowel fysiek als in dit bestemmingsplan het nodige 'groen' verdwenen. Anderzijds zien wij dat vanwege de klimaatadaptatie er mogelijk op specifieke plekken forse maatregelen moeten worden getroffen. Bij de reconstructie van de Admiraal de Ruyterstraat hebben we kunnen zien dat we onze verantwoordelijkheid nemen. Maar hoe verhoudt zich dit tot het verwijderen/verkleinen van groenbestemmingen? Is er een gemeente brede visie, waar het groen wel kan verdwijnen en waar het moet worden behouden? Het kan toch niet zo zijn dat wij nu goedkoop groen verkopen en verwijderen en straks duur moeten ontwikkelen vanwege de maatregelen voor klimaatadaptatie.

Antwoord vraag 1:

Door de plannen mee te nemen in het veegplan worden deze twee inderdaad gelijktijdig in procedure gebracht met de correctieve herzieningen. In plaats van 3 aparte procedures en dan ook 3 aparte publicaties hebben we nu één procedure en één publicatie waarbij alle adressen staan vernoemd. Hiermee is deze nieuwe ontwikkeling zeker niet 'verstopt' en is eenieder voldoende geïnformeerd over de ontwikkeling op deze locaties. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen de initiatiefnemers een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van deze woningen en zullen deze aanvragen opnieuw worden gepubliceerd.

Antwoord vraag 2:

Indien op deze locatie een woning gecreëerd gaat worden zullen de aanlooproute en de parkeerplaatsen geen belemmeringen vormen gezien de geringe verkeersbewegingen en de 30 km/u zone. Het draagt eerder bij aan het compacter maken van het centrum. In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand aangeduid als Centrum – Aanloopgebied, waardoor een herbestemming naar een niet centrumfunctie juist gewenst is. Daarmee is het plan vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord vraag 3:

Binnen de huidige bestemming heeft dit pand ook de functieaanduiding bedrijfswoning en is de functie dus al wonen. Er verandert qua milieuzonering niets. Ook verandert er hiermee niets aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor het garagebedrijf en zijn de risico's op planschade nihil.

Antwoord vraag 4:

Het geen geluidsgevoelig object en daarom is er ook geen zonering een trilling onderzoek ook niet vereist.

Het pand is van een particulier en de wijziging is niet aan ProRail voorgelegd.

Antwoord vraag 5:

De wijzigingen komen voort uit afspraken met eigenaren en het gaat om het vastleggen van lang bestaand feitelijk gebruik, waardoor het risico op planschade nihil is vanwege privaatrechtelijke afspraken c.q. passieve risicoaanvaarding.

Antwoord vraag 6:

In dit bestemmingsplan gaat het vooral om groen dat al een tijd geleden is verkocht en al jaren in gebruik is, naar aanleiding van de verkoopkaders voor openbaar groen uit 2009. Deze bestemmingen zijn hier nu op aangepast.

De laatste jaren zijn we - mede door de droge zomers - ons steeds meer bewust van de effecten van klimaatverandering en houden we met de verkoop van openbaar groen nu wel rekening met klimaatadaptatie. Vele verzoeken tot de verkoop van openbaar groen worden tegenwoordig ook afgewezen. Daarnaast wordt er momenteel gewerkt aan de klimaatvisie Aalten, waarin de focus op het behouden van groen en waar mogelijk creëren van extra groen komt te liggen.

CDA Aalten – Dinxperlo

Vragen: Bestemmingplan herziening kern Aalten

- 1) Er zijn ca 34 voorstellen tot aanpassen bestemmingsplan kern Aalten , uiteraard is daar met betrokkenen (voor) overleg over geweest , is iedere betrokkene uiteindelijk ook op de hoogte gesteld van het voorstel van vaststelling ? Is een ieder goed op de hoogte ?
- 2) Betreft Bredevoortsestraatweg 39 e.v..
 - a) Bij toevoeging van (2/3) appartementen , welke eisen zouden er kunnen gelden t.a.v. parkeergelegenheid ? Zijn daarvoor überhaupt mogelijkheden ?
 - b) Ten aanzien van geluidsreductie wordt gesproken over al of niet toevoegen van een (ongewenste)gevel , is college bekend of er een maatregel c.q. techniek bekend is , maar dan aan de binnen zijde en aanpassen kozijnen welke een zelfde resultaat kan opleveren , namelijk te komen op een niveau onder de 48 dB ?

D66 fractie

Schriftelijke vragen bestemmingsplan kern Aalten

Zienswijzennota

Voor Bredevoortsestraat 39x wordt verwezen naar de gemaakte afspraken uit de realisatieovereenkomst uit 2016.

Vraag

- Waarom is de visie van Centrumplan Aalten hier niet toegepast als kader? Hierin staat immers dat om het centrum vitaal te houden het centrum compacter moet worden en leegstaande kantoren en winkelpanden buiten het kernwinkelgebied herbestemd moeten worden.

Voor de geluidsnormen wordt verwezen naar het ontbreken van een geluidsluwe gevel.

Vragen

- Wordt hier bedoeld dat in een gesplitste winkelruimte één van de appartementen een gevel heeft op de hoek van de Oosterkerkstraat en de Bredevoortsestraatweg?
- Zou voor één grotere benedenwoning op de gehele benedenverdieping wel een geluidsluwe gevel mogelijk zijn? Graag een toelichting.

Bijlage bij de regels

- Er komen extra woningen bij, geeft dit bestemmingsplan nog wijzigingen in het aantal benodigde openbare parkeerplaatsen en extra fietsenstalling?

Toelichting

Voor Hoekstraat 10 wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een woning uit het bestemmingsplan gehaald.

Vraag:

- Gezien de huidige vraag naar woningen, wat is de ruimtelijke overweging hiervoor?

Hogestraat 21 - Pand ligt net in het kernwinkelgebied en wordt desondanks bestemd als wonen.

Vraag

- Wordt hiermee feitelijk het kernwinkelgebied verder verkleind?

	NAAM FRACTIE: VVD
ONDERWERP	Bestemmingsplan Aalten kern, herziening 2022
<i>Vragen</i>	
1.	Voor de Damstraat ong. en Piet Heinstraat ong. is sprake van een nieuwe ontwikkeling. Er worden woningen toegevoegd waarvoor niet eerder een procedure voor is doorlopen. Waarom is er voor gekozen om een dergelijke nieuwe ontwikkeling in een Veegplan mee te nemen? Wordt hiermee niet een nieuwe ontwikkeling 'verstopt' tussen allerlei andere correctieve ontwikkelingen? Is de omgeving actief geïnformeerd over deze ontwikkeling?
2.	De Haartsestraat 10 krijgt de hoofdbestemming 'Wonen', waarbij op de benedenverdieping 114 m2 'centrumfuncties' is toegestaan. Behoud van de centrumfunctie op de benedenverdieping is daarmee onzeker. Is er met een woning op de benedenverdieping op deze locatie, nabij een parkeerplaats en aanlooproute naar het centrum, sprake van een goede ruimtelijke ordening? Kan dat worden toegelicht?
3.	Hoe verhoudt zich het omzetten van Hogestraat 93 naar een woonbestemming met de milieuzonering? Wordt het garagebedrijf niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en waar liggen de risico's voor mogelijke planschade?
4.	Stationstraat 38 en 40 Hoe verhoudt zich de omzetting van de bestemming met de milieuzonering? Is geen trilling onderzoek vereist? Is de wijziging aan ProRail voorgelegd?
5.	In de toelichting is niet helder verwoord hoe het zit met de risico's op planschade. Loopt de gemeente bij geen enkel perceel een risico op het vergoeden van planschade? Dus ook niet bij die percelen waaraan geen verzoek van een derde ten grondslag ligt?
6.	Er is zowel fysiek als in dit bestemmingsplan het nodige 'groen' verdwenen. Anderzijds zien wij dat vanwege de klimaatadaptatie er mogelijk op specifieke plekken forse maatregelen moeten worden getroffen. Bij de reconstructie van de Admiraal de Ruyterstraat hebben we kunnen zien dat we onze verantwoordelijkheid nemen. Maar hoe verhoudt zich dit tot het verwijderen/verkleinen van groenbestemmingen? Is er een gemeente brede visie, waar hetl groen wel kan verdwijnen en waar het moet worden behouden? Het kan toch niet zo zijn dat wij nu goedkoop groen verkopen en verwijderen en straks duur moeten ontwikkelen vanwege de maatregelen voor klimaatadaptatie.