

R.T.G. – Ruimte

OPENBAAR

Korte aantekeningen van de bijeenkomst van 4 september 2018

Aanvang: 21.00 uur

| | |
|------------------|---|
| Aanwezig: | Voorzitter: Dhr. Walter Leden: de heren Assink (agendapunten 1 en 2), Smits, Pennings, Hollema, Weevers, Van Geenen (agendapunten 3 en 4) en Groters en mevrouw Oonk. Namens het college: wethouder Kok, RTG-griffier: E.J.A.H. Smit |
|------------------|---|

| | |
|---|---|
| 1. Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Parapluplan gemeente Aalten". | |
| De heer J. Tuenter – <u>Locis Adviseurs</u> is aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden. | |
| Vragen aan het college. | |
| <u>Vraag:</u> Bij de ambtshalve wijzigingen staat dat er bij de Willemstraat mogelijk bouwplannen komen. Hoe is de kleur van de 5 woningen ten opzichte van het woningcontingent? | <u>Antwoord:</u> Het plan was oranje. Wij zijn in overleg getreden met de eigenaar. Deze heeft op tijd een plan ingediend waardoor wij die wijzigingsbevoegdheid hebben verlengd met een jaar. |
| <u>Vraag:</u> Er wordt gesproken over het parkeerfonds. In welke grootte van bedragen moet je denken als je geld in een parkeerfonds moet storten? | <u>Antwoord:</u> Dit hebben wij nog niet in beeld. Wij hebben een doorkijk willen geven dat het een mogelijkheid is. |
| <u>Vraag:</u> Er wordt gesproken over een termijn van 10 jaar. Dit is wel heel erg lang? | <u>Antwoord:</u> 10 jaar is inderdaad lang. Wij moeten geen ruimtelijke ontwikkeling doen waardoor er een groot probleem ontstaat. Dan helpt geen enkel fonds. Bij de instellen van het fonds moeten wij kortere termijnen gaan gebruiken dan die 10 jaar. Hier zijn wij het over eens. |
| <u>Vraag:</u> Stuk is moeilijk te lezen. Moeite met de kaarten. Er wordt verwezen naar artikelen in de onderliggende bestemmingsplannen. Is er een slimmere manier om de informatie beschikbaar te stellen? | <u>Antwoord:</u> Als het had gekund was het gedaan. Parapluplan hangt boven andere bestemmingsplannen. Als het in werking is dan is het probleem over inzichtelijkheid over. Ruimtelijkeplannen.nl = rechtsgeldig. Wij hebben hier aandacht voor. |
| <u>Vraag:</u> In de Pdf versie staat: artikel 24. In het navolgende agendapunt worden er aanvullende voorwaarden gesteld. Kunnen deze voorwaarden in het Parapluplan worden opgenomen. | <u>Antwoord:</u> Als wij gebruik willen maken van een afwijkingsbevoegdheid kunnen wij wel in gesprek gaan met een aanvrager om daar wel randvoorwaarden mee te geven. Wij leggen altijd wel kwalitatieve verplichtingen op, op het moment als wij ergens aan mee willen werken. Het is niet in dit voorstel verwerkt omdat het over heel veel verschillende gebouwen kan gaan. Dan is die regel te algemeen om toe te passen op het hele grondgebied van de gemeente. Artikelen gelden voor bepaalde bestemmingsplannen. |
| <u>Vraag:</u> Kunt u een indicatie geven wanneer met de rode-plannen wordt begonnen? | <u>Antwoord:</u> Veel van de plannen die op de 'rode lijst' stonden zijn nu verwerkt in dit Parapluplan. Een aantal niet, omdat daar langere termijnen staan. Het hangt samen met de termijnen die wij gegeven hebben in het kader van de 'rode lijst'. |

| | |
|--|---|
| <u>Vraag:</u> Dit wordt een jaarlijkse exercitie? | <u>Antwoord:</u> Ja. |
| <u>Vraag:</u> Was er een aanleiding om de shisha bar er in te zetten? | <u>Antwoord:</u> Er kwamen verzoeken binnen om te kijken of er een shisha bar mogelijk was binnen de gemeente. Wij hebben hier over gesproken en besloten dat de werking en uitstraling van een shisha bar dezelfde zou kunnen zijn als een coffeeshop. Binnen onze gemeente is daar nu geen ruimte voor. Dit is expliciet vertaald in het bestemmingsplan. Waarom nu meegenomen? Wij waren met een parapluherziening bezig die over alle kernen heen gaat. Wij hoeven dan geen apart traject te lopen en konden deze meenemen in deze procedure. |
| <u>Vraag:</u> Is een shishabar mogelijk in het buitengebied? | <u>Antwoord:</u> Neen. |
| <u>Vraag:</u> De ervaring leert dat er overlast voor de openbare orde kan zijn. Heeft u ervaringsgegevens? | <u>Antwoord:</u> Vanuit andere gemeentes en VNG. Er is geen onderzoek beschikbaar. |
| <u>Vraag:</u> Wat is de kans op problemen als wij parkeernormen niet vastleggen? | <u>Antwoord:</u> Als wij het niet vastleggen dan hebben wij bij initiatieven geen instrument om dit af te dwingen. Je bent dan voor een deel overgeleverd aan een initiatiefnemer hoe deze daar mee om gaat. Dit is geen verandering in beleid. Dit is een verandering in het instrument. Vroeger ging het via het bouwbesluit, nu doen wij het via het bestemmingsplan. Het is dan een toetsings-criteria bij een aanvraag. |
| <u>Vraag:</u> In de Nota zienswijzen worden veel zienswijzen behandeld. Er wordt voor een aantal plannen uitstel verleend. Waar komen die woningen vandaan die op die kavels toebedeeld worden waar voorheen geen woningen stonden. Er wordt voor enkele gevallen uitstel verleend. Is die al voorsorteren op een verandering in het Stoplichtenmodel? Waar komt deze wijziging in één keer vandaan? | <u>Antwoord:</u> De woningen en de wijzigingen komen niet uit de lucht vallen. Veel van deze plannen hebben bij het vaststellen van het Stoplichtmodel een termijn gekregen. Die termijn liep af op 23 mei 2018. U heeft als raad tegen de initiatiefnemers gezegd dat als zij iets wilden zij een plan in moesten dienen om het te realiseren. Een groot deel van deze zienswijzen hebben daarop gereageerd. |
| <u>Vraag:</u> Op 1 locatie was geen bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid. Project Veldmate. Er kan aan meegewerkt worden, dit kan een keuze zijn. | <u>Antwoord:</u> Daar lag een wijzigingsbevoegdheid op en was onderdeel van het Stoplichtenmodel. |
| <u>De voorzitter concludeert dat er geen toezegging is gedaan en dat dit voorstel als bespreekstuk naar de raadsvergadering kan.</u> | |
| 2. Voorstel tot afgifte van een algemene verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van woningsplitsing in het landelijk gebied. | |
| <u>Inspreker. De heer Tuenter –Locis Adviseurs.</u> Zijn bijdrage is aan deze korte-aantekeningen gehecht. | |
| <u>Vragen aan de heer Tuenter.</u> Er zijn geen vragen aan de heer Tuenter. | |
| <u>Vragen aan het college.</u> | |
| <u>Vraag:</u> Is het redelijk om van dit soort gebouwen een gasvrij gebouw te maken? | <u>Antwoord:</u> Het voorstel is om het college te mandateren om - als het voldoet aan de eisen dit - af te kunnen doen. Wij hebben een aantal voorwaarden opgenomen. Wij hebben een opdracht meegekregen als wij kijken naar het |

| | |
|---|--|
| | <p>raadsprogramma. Wij hebben een opdracht in het kader van duurzaamheid. Of wij dit nu kunnen vragen bij een splitsing – vraag ik mij nu af. Toegezegd wordt “punt G” nog eens te bekijken en daar een aanpassing op te doen dat het in elk geval niet geldt voor de oude bestaande woning maar het gesplitste deel. De toegevoegde moet hier wel aan voldoen. Dit is een initiatief voor een amendement. Dat is de geëigende weg.</p> |
| <p><u>Vraag:</u> Worden er nieuwe woningen toegevoegd? Of zijn het woningen die al bestaan en die nu een officieel nummer krijgen?</p> | <p><u>Antwoord:</u> Het zijn woningen die minimaal 1200 kuub zijn of monumentaal dan wel karakteristiek die gesplitst gaan worden.</p> |
| <p><u>Vraag:</u> In 1 van de 2 gevallen wordt er over gesproken dat er 2 gezinnen gewoond hebben in het verleden. Hoeveel situaties zijn er in het buitengebied?</p> | <p><u>Antwoord:</u> In de procedure bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2017 hebben wij een oproep gedaan aan mensen daar waar sprake was van inwoning of dubbele bewoning. Zij moesten dit moesten melden zodat wij dat op dat moment planologische konden meenemen in het bestemmingsplan. Op papier zou het nu zo moeten zijn dat er nu geen situaties zijn waar planologisch één woning mogelijk is maar waar twee woningen zijn.</p> |
| <p><u>Vraag:</u> Hoe gaan wij dat doen bij Monumentale panden?</p> | <p><u>Antwoord:</u> Is al geregeld in het huidige bestemmingsplan.</p> |
| <p><u>Vraag:</u> Splitsing is niet geregeld in het bestemmingsplan. Hoe gaan wij dit dan doen?</p> | <p><u>Antwoord:</u> Daar is het planologisch al geregeld in het bestemmingsplan waardoor wij geen nadere eisen kunnen stellen.</p> |
| <p><u>Vraag:</u> Punt c. De belangen van de in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad? Dit is afwijkend van de tekst die destijds aangenomen is want daar stond geen beperking. Is dit bewust?</p> | <p><u>Antwoord:</u> Dit is een standaard zin die wij in bestemmingsplannen opnemen als er nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.</p> |
| <p><u>Vraag:</u> Als wij dit goedkeuren dan kan het college in principe akkoord geven. Maar als er een zienswijze komt dan komt het bij de raad terug?</p> | <p><u>Antwoord:</u> Correct.</p> |
| <p><u>De heer Tuenter</u> zegt nog geen antwoord te hebben gekregen op alle vragen maar al in constructief overleg te zijn met de wethouder, dus dat komt goed.</p> | |
| <p><u>De voorzitter concludeert dat er een toezegging is gedaan nl:</u> Toegezegd wordt “punt G” nog eens te bekijken en daar een aanpassing op te doen dat het in elk geval niet geldt voor de oude bestaande woning maar het gesplitste deel. De toegevoegde woning moet hier wel aan voldoen.</p> <p><u>De voorzitter concludeert dat dit voorstel als bespreekstuk naar de raadsvergadering kan.</u></p> | |
| <p>3. Voorstel tot het vaststellen van het gewijzigde welstandsbeleid, de gewijzigde welstandskarten en de nieuwe excessenregeling.</p> | |
| <p>Vragen aan het college.</p> | |
| <p><u>Vraag:</u> Geldt Welstandsvrij nu ook voor het</p> | <p><u>Antwoord:</u> Neen. Wij hebben een welstandsproef</p> |

| | |
|--|---|
| Buitengebied? | gedaan. Daar zijn gebieden voor aangewezen. Die gebieden hebben wij benoemd en uitzonderingen op gegeven. Daar hoort het buitengebied niet bij. |
| <u>Vraag:</u> Waarom niet? Waarom staat er dan wel een kaart van het buitengebied bij? | <u>Antwoord:</u> De proef was een pilot. Wij hebben de pilot nu omgezet in vast beleid. Wij hebben niet een nieuwe afweging gemaakt tussen die gebieden. Waarom een kaart van het buitengebied toegevoegd is zoek ik voor u uit. |
| <u>Vraag:</u> Pilot wordt nu na succes omgezet naar vast beleid. Komt er weer een pilot voor gebieden die hier niet onder vallen? | <u>Antwoord:</u> Neen, wij zijn hier geen voorstander van. |
| <u>Vraag:</u> Wat zien burgers van het excessenbeleid? | <u>Antwoord:</u> Wij kunnen op basis van dit beleid in gesprek met eigenaren en ze eventueel dwingen tot maatregelen middels bestuursdwang. |
| <u>Vraag:</u> Armoedig materiaal gebruik. Hoe moeten wij dit lezen? | <u>Antwoord:</u> Wij proberen hier de kaders aan te geven waar het over zou kunnen gaan. Waar een pand staat is heel belangrijk. Dit zou een subjectief kader kunnen zijn. Wij hebben de Welstandscommissie om daar dan weer een advies over te geven. De excessenregeling is een instrument. |
| <u>Vraag:</u> Moeten wij dit dan niet beter omschrijven? Of kunnen wij hiermee uit de voeten? | <u>Antwoord:</u> Deze regeling is een "copy paste" van andere gemeentes. Wij moeten op termijn evalueren of deze regeling heeft gebracht waarvoor deze bedoeld is. |
| <u>Vraag:</u> Wij lezen over een wijk naast het centrum van Dinxperlo. Is deze wijk nu wel of niet welstandsvrij? | <u>Antwoord:</u> Als u dit besluit accordeert, dan betekent dit dat dit gebied daardoor welstandsvrij is. |
| <u>Vraag:</u> Participatie en communicatie voor deze wijk. Bewoners zijn niet op de hoogte. Is de standaard communicatie niet wat summier? Zou dit niet wat uitgebreider moeten? | <u>Antwoord:</u> De wijziging van het beleid is niet dermate groot dat wij hiervoor aparte sessies in het kader van participatie voor zouden moeten beleggen. Dit hebben wij ook niet gedaan met de pilot. De huidige wijze is voldoende. |
| <u>Vraag:</u> Welstandscommissie is een soort eliteclub, in de positieve zin van het woord. Betekent welstandsvrijbouwen nu een democratisering van het esthetisch oordeel? Kunnen burgers inspraak leveren op bouwaanvragen louter op esthetische meningen? En zo ja, hoe wordt dit dan door het college meegewogen in een oordeel over de Omgevingsvergunning? | <u>Antwoord:</u> Aanvragers zijn betrokken bij de advisering. Zij kunnen aanwezig zijn bij de vergaderingen van de Welstandscommissie. Initiatiefnemers kunnen in gesprek gaan. De adviezen zijn onderdeel van de Omgevingsvergunning. Die gaat de gewone traject in van publicatie etc. Mensen kunnen daartegen in beroep. |
| <u>Vraag:</u> Welstandsgebied Kern Bredevoort. Daar is een wijziging op de nieuwe kaart ten opzichte van de oude kaart aan de noordelijke kant, de Kruittorenstraat. Daar is een heel stuk gewijzigd van historisch bebouwingslint naar instituten, groengebieden en complexen. Terwijl het gaat om woningen. Waarom is dat? | <u>Antwoord:</u> Toegezegd wordt dit te zullen navragen. |
| <u>Vraag:</u> Bent u bereid om een proef te doen met welstandsvrij voor een deel van het buitengebied? | <u>Antwoord:</u> Ik zal hier niet het initiatief toe nemen. |
| De voorzitter concludeert dat er toezeggingen zijn gedaan: <ul style="list-style-type: none"> Geldt Welstandsvrij nu ook voor het Buitengebied? Waarom niet? Waarom staat er dan wel een kaart van het buitengebied bij? | |

| | |
|---|--|
| <p><u>Antwoord:</u> De proef was een pilot. Wij hebben de pilot nu omgezet in vast beleid. Wij hebben niet een nieuwe afweging gemaakt tussen die gebieden. Waarom een kaart van het buitengebied toegevoegd is zoek ik voor u uit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Vraag:</u> Welstandsgebied Kern Bredevoort. Daar is een wijziging op de nieuwe kaart ten opzichte van de oude kaart aan de noordelijke kant, de Kruittorenstraat. Daar is een heel stuk gewijzigd van historisch bebouwingslint naar instituten, groengebieden en complexen. Terwijl het gaat om woningen. Waarom is dat? <p><u>Antwoord:</u> Toegezegd wordt dit te zullen navragen.</p> <p>De voorzitter concludeert dat dit voorstel als hamerstuk naar de raadsvergadering kan.</p> | |
| | |
| 4. Raadsmededeling 69-2018 Japanse Duizendknoop. | |
| Vragen aan het college: | |
| <u>Vraag:</u> Wordt hier niet met een tank op een beer geschoten? Is er geen andere manier om dit op te lossen? | <u>Antwoord:</u> Als dit kon hadden wij het zeker gedaan. Er waren twee manieren om dit op te lossen. Beide manieren betekende wel dat alles weg moest en afgevoerd moest worden. |
| <u>Vraag:</u> Is overwogen om de grond te stomen tot 25 cm diep? | <u>Antwoord:</u> Wij hebben ons laten adviseren wat de beste en goedkoopste manier was. Stomen is hier niet voorbij gekomen. Dit niet met ons gedeeld. |
| <u>Vraag:</u> Is er een inventarisatie uitgevoerd? Het zou geen kwaad kunnen dit in kaart te brengen. | <u>Antwoord:</u> Nu wij dit geconstateerd hebben en de kennis hebben kan die kennis gedeeld worden in de organisatie en kunnen wij er ook mee omgaan. Er wordt wel een soort inventarisatie door de organisatie gemaakt. |
| <u>Vraag:</u> Houdt u ook rekening met de financiën. Moeten wij hiervoor reserveren? | <u>Antwoord:</u> Vooralsnog hebben wij daar geen extra bedragen voor opgenomen. |
| <u>Vraag:</u> Is bekend hoe hij daar is gekomen? | <u>Antwoord:</u> Neen, maar niet door externe gronden. |
| <u>Vraag:</u> Hoe zeker is het dat je het probleem niet verplaatst naar het waterplas? | <u>Antwoord:</u> Wij hebben toestemming gekregen om dit zo te doen. Onze informatie is dat daarmee dit probleem opgelost is. Wij gaan er niet vanuit dat wij ergens anders een probleem gecreëerd hebben. |
| <u>Vraag:</u> Van wie hebben wij toestemming gekregen? | <u>Antwoord:</u> Het gemeentebestuur van Winterswijk heeft aangegeven dat dit soort ontwikkelingen daar kunnen plaatsvinden. |
| | |
| De voorzitter concludeert dat de RTG-leden het niet nodig achten deze raadsmededeling in de raadsvergadering te bespreken. | |

RTG 4 september 2018 agendapunt 2 Woningsplitsing

Geachte raadsleden,

Graag willen we van deze gelegenheid gebruik te maken om in te spreken, niet omdat wij tegen dit voorstel zijn, integendeel we zijn blij dat er zo'n voorstel ligt. Dit in het kader van het tegengaan van verkrotting en positief kan bijdragen voor het leefbaar houden van het Aaltense buitengebied.

We hebben eigenlijk alleen wat vragen ter verduidelijking in het voorstel.

Het betreft hier om maximaal 20 bestaande niet-monumentaal en niet-karakteristieke woningen met een grote inhoud (1200 m³).

De motie van CDA en PvDA van 23 mei 2017 is hiervan de basis en het college heeft dit opgepakt en verwoord in dit voorstel.

Vanuit onze rol als adviseur in het Aaltense buitengebied viel ons op dat er in het voorstel zoals dit er nu ligt, er een extra punt is toegevoegd ten opzichte van de motie en het collegevoorstel.

Namelijk onder het 1^{ste} punt onder g., zijnde extra maatregelen ten aanzien van energie.

Zoals gesteld betreft het hier grote bestaande panden, waarvan nu in dit voorstel wordt geëist dat deze:

1. Levensloopbestendig
2. Energieneutraal en
3. Gasvrij

Moeten zijn.

Daarnaast wordt er gesproken over woningEN, betekend dit dat deze eisen voor de bestaande en de nieuwe woning gelden?

Ten aanzien van levensloopbestendig wordt aangenomen dat de nieuwe woning aan de beleidslijn Nultredenwoning d.d. 2 februari 2010 van toepassing is en daarmee helder is wat vereist is.

Verder wordt er gesproken over energieneutraal. Hoe moet dit geïnterpreteerd worden: is dit o.b.v. stroomverbruik of een EPC berekening? Er zijn immers zoveel termen, maar met verschillende betekenissen.

Gesteld wordt GASvrij, kennelijk wordt bedoelt aardgasvrij of bijvoorbeeld ook propaangas?

Tekstueel: GE bouwd, kennelijk is dit VER bouwd omdat het hier een gedeelte betreft van een bestaand pand wat verbouwd wordt tot zelfstandige woning.

Wij vragen deze verduidelijking c.q. toelichting omdat we van de gemeente gewend zijn dat alles correct wordt vastgelegd in een onverbindende overeenkomst, dan willen wij dit wel duidelijk en concreet aan onze klant kunnen uitleggen.

Dank voor uw aandacht.

Joachim Tuenter
Adviseur vergunningen en mest

Locis Adviseurs BV