

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 9

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten'

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het 'Parapluplan gemeente Aalten' voorziet in een algemene bestemmingsregeling, die wordt toegevoegd aan de verschillende bestemmingsplannen, te weten:

1. De planologische capaciteit voor woningbouw wordt afgestemd op de behoefte, zoals opgenomen in de woningbouwplanning;
2. De opname van parkeernormen in het bestemmingsplan, omdat de grondslag in gemeentelijke bouwverordeningen komt te vervallen;
3. Het aanmerken van een shishabar en/of daarmee vergelijkbare lokaliteit als een verboden gebruik.

Verder wordt de bestemming van een aantal percelen gewijzigd, veelal overeenkomstig de feitelijke situatie.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' omvat de volgende elementen:

1. Regulering van de woningbouwcapaciteit; de planologische capaciteit voor nieuw te bouwen woningen in de verschillende geldende bestemmingsplannen is aanmerkelijk méér dan de geprognoseerde behoefte voor de komende jaren. Dit planonderdeel is een sluitstuk van de discussie rondom de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Via dit bestemmingsplan wordt de capaciteit voor de toevoegingen van nieuwe woningen in de bebouwde kommen verminderd.
2. Op 29 november 2014 trad de Reparatiewet BZK 2014 in werking. Deze wijzigde zowel de Woningwet als de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De grondslag om in gemeentelijke bouwverordeningen stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeren, op te nemen is vervallen. Parkeernormen moeten nu in het bestemmingsplan worden opgenomen.
3. De afgelopen periode hebben wij de toelaatbaarheid van een zgn. shishabar overwogen. Een dergelijke bar ligt min of meer in de sfeer van een coffeeshop/smartshop en is in het kader van de openbare orde niet gewenst. Om die reden wordt het voorstel gedaan om de verschillende bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

1. De regeling met betrekking tot de woningbouwcapaciteit volgt uit eerdere besluitvorming. Op initiatief van het provinciaal bestuur van Gelderland is in regionaal verband afgesproken om de in de bestemmingsplannen opgenomen (veelal te ruime) woningbouwcapaciteit in overeenstemming te brengen met de geprognoseerde behoefte. De gemeenteraad van Aalten heeft in 2017 een aangepaste woningbouwplanning vastgesteld, inclusief een aantal aanvullende maatregelen om meer grip te krijgen op de woningbouw. Concreet betekent dit dat er minder woningen aan de voorraad worden toegevoegd.
De vigerende bestemmingsplannen bieden meer plancapaciteit dan de planning. In voorliggende partiële herziening is de planning en capaciteit voor de verschillende kernen in de gemeente Aalten meer in overeenstemming met elkaar gebracht met behoefte.
2. De aanleiding voor de regeling met betrekking tot de parkeernormen is dat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Eén van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Door de parkeernormen vast te leggen in de bestemmingsplannen kunnen ook na 1 juli 2018 bij het verlenen van een omgevingsvergunning eisen worden gesteld op het gebied van parkeren. Met deze regeling wordt geen nieuw beleid gevormd, maar wordt het bestaande beleid op een nieuwe manier juridisch geborgd. Dit parapluplan herzielt voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalten de regels ten aanzien van parkeren.
3. In de verschillende bestemmingsplannen is een coffee/smartshop als een verboden gebruik aangemerkt. Bij ons zijn vragen ingekomen of zonder meer (bij wijze van recht) een shishabar mag worden geëxploiteerd (binnen het centrumgebied). Een shishabar kan in praktische zin gelijk worden gesteld met een coffeeshop/smartshop. De ervaring in het kader van de openbare orde leert dat de mate van overlast van een shishabar tegen een coffeeshop/smartshop aanschurkt. Ten aanzien van de gezondheidsrisico's, die kleven aan het gebruik van een waterpijp, merkt de GGD op haar website op dat de rook van de waterpijp veel schadelijke stoffen bevat. In het algemeen wordt gesteld dat bij het roken van een waterpijp deze rokers meer schadelijke stoffen binnenkrijgen dan tijdens het roken van sigaretten.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Het ontwerp van het bestemmingsplan en de aanleiding daartoe zijn voldoende toegelicht. Wel plaatsen we nog de volgende kanttekeningen.

Op grond van de verschillende zienswijzen stellen we voor om mee te werken aan vier woningen op locaties van de 'rode' lijst in de woningbouwplanning. Dat geeft, alhoewel het om 'slechts' vier woningen gaat, extra druk op deze planning omdat vaak ruime realisatietermijnen worden gegeven. Bovendien is het een gegeven dat er nog flink wat plannen van de 'rode' lijst (alsnog) tot realisatie komen. Feitelijk is er geen volkshuisvestelijke onderbouwing te geven voor het meewerken aan projecten die op de 'rode' lijst staan. Het gaat immers niet om goedkope woningbouw.

De regeling met betrekking tot de beperking van wooncapaciteit biedt nog wel een escape om medewerking te verlenen aan woningbouwplannen, mits deze passen binnen de woningbouw-programmering. Het is een afwijkingsbevoegdheid en geen plicht. Het moet dan gaan om plannen met een duidelijke ruimtelijke meerwaarde c.q. kwaliteit.

We zetten ook actief beleid in op verleende vergunningen die nog niet (geheel) zijn gerealiseerd. In voorkomende gevallen wordt een intrekkingprocedure ingezet.

Het voorstel past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie en het raadsprogramma 2018-2022.

Alternatieve beleidskeuzes

Het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast stellen. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan heeft dit tot gevolg dat de wettelijke voorbereidingsbescherming vervalt en de grip op de woningbouwcapaciteit verloren gaat.

Financiële consequenties

In de gemeente Aalten zijn langere realisatietermijnen gegund. Met dit beleid hebben wij voorzienbaarheid gecreëerd, met name om het risico op eventuele claims op planschade te minimaliseren. We hebben gestreefd naar het zoveel mogelijk voorkomen van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Participatie en Communicatie

Het plan is overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 23 mei tot en met dinsdag 3 juli 2018 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn zeven zienswijzen ingekomen.

In de zienswijzennota wordt er nader op ingegaan. Deze zienswijzen hebben op onderdelen een aanpassing van het plan tot gevolg. Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vervolgstappen inclusief tijdpad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende die termijn kan door een belanghebbende, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan, bestaande uit toelichting met bijlagen, planregels en verbeelding;
2. De zienswijzen en zienswijzennota;
3. Het ontwerp van het raadsbesluit.

Aalten, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 augustus 2018;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T

1. in te stemmen met de zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' als vervat in de bestandenset met de planidentificatiecode NL.IMRO.0197.BP00094-VG01, met de bijbehorende documenten, gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 18 september 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

mr. A.B. Stapelkamp