



Gemeente  
**Aalten**



# Bestemmingsplan

Parapluplan gemeente Aalten  
*Zienswijzennota*

# Inhoud

<b>PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
<b>ZIENSWIJZEN</b> .....	<b>4</b>
1. Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld, [REDACTED] [REDACTED] (reclamant 1; zaaknummer Z/18/034662 - 130569).....	4
2. [REDACTED] (reclamant 2, zaaknummer Z/18/034662 – 133015).....	4
3. Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld, [REDACTED] [REDACTED] (reclamant 3, zaaknummer Z/18/034662 – 133509) 6	6
4. Lensink Gussinklo Makelaardij, Postbus 66, 7090 AB Dinxperlo, [REDACTED] [REDACTED] (reclamant 4, zaaknummer Z/18/034662 – 134471).....	6
5. [REDACTED] (reclamant 5, zaaknummer Z/18/034662 – 134749).....	7
6. [REDACTED] [REDACTED] reclamant 6, zaaknummer Z/18/034662 – 135917).....	8
7. Fort Advocaten N.V., Koningslaan 60, 1075 AG Amsterdam, [REDACTED] [REDACTED] (reclamant 7, zaaknummer Z/18/034662 – 135932) .....	9
8. [REDACTED] (reclamant 8, zaaknummer Z/18/136196).....	10
<b>AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b> .....	<b>11</b>

---

---

## **Procedure**

---

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' heeft met ingang van woensdag 23 mei 2018 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 de website [www.aalten.nl](http://www.aalten.nl), resp. [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

### *Zienswijzen*

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad van Aalten. De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met dinsdag 3 juli 2018 kunnen worden ingediend.

Er zijn acht zienswijzen 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.

Zeven zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarom ontvankelijk. Eén zienswijze is per mail op 4 juli 2018, om 22.06 uur, ingediend en dus buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze behoeft niet bij de beschouwingen te worden betrokken.

### *Inhoudelijke beoordeling*

In deze Zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn 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 voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

Het provinciaal bestuur van Gelderland heeft niet gereageerd. Bij mailbericht van 6 juni 2018 deelt het Waterschap Rijn en IJssel mede dat dit plan is getoetst en door het waterschap is geconstateerd dat hierbij geen waterbelangen zijn betrokken.

### *Ambtshalve wijzigingen*

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

**1. Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld, [REDACTED] (reclamant 1; zaaknummer Z/18/034662 - 130569)**

*Ingekomen op 5 juni 2018*

Inhoud van de zienswijze

Reclamant 1 heeft een bouwka­vel in De Heurne gekocht. Zij wens­en aldaar een gelijkvloerse, energieneutrale en levensloopbestendige woning te bouwen. In verband daarmee verzoeken zij om een aanpassing van het bouwvlak.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

De geprojecteerde woning staat op de zgn. groene lijst. In dit geval worden er gronden van de gemeente aangekocht, waarop de bouwvlakken voor de bouw van woningen zijn vervallen.

Wij hebben op zich geen moeite met de aanpassing van het bouwvlak, zoals uitgewerkt in de ingediende zienswijze, ten behoeve van één vrijstaande woning.

De maximaal toegestane bouwhoogte op deze kavel wordt beperkt tot 4,5 m (afgerond), overeenkomstig de zienswijze. Met deze beperking in de bouwhoogte zijn de ruimtelijke consequenties voor wat betreft de aanpassing van het plan beperkt ten opzichte van de regeling die in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen. Immers buiten het bouwvlak mogen ook (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken worden opgericht met inachtneming van de bestemmingsbepalingen.

De omwonenden (met direct zicht op de kavel) hebben kennis genomen van het schetsplan en hebben -blijkens de ondertekening hiervan- geen moeite met het aan hen getoonde woningbouwplan.

Het mogelijk risico van planschade wordt bij reclamant 1 gelegd. Zij hebben een daartoe strekkende overeenkomst getekend.

Besluit:

De zienswijze wordt wel overgenomen, in die zin dat het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig de zienswijze en onze beoordeling.

De maximaal toegestane bouwhoogte op deze kavel wordt beperkt tot 4,5 m. De maximale goothoogte komt te vervallen.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderdelen gewijzigd vast te stellen.

**2. [REDACTED] (reclamant 2, zaaknummer Z/18/034662 – 133015)**

*Ingekomen op 19 juni 2018*

Inhoud van de zienswijze

Reclamant 2 heeft op 15 mei 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Zolang hierop geen positieve beslissing is ontvangen, wordt een zienswijze ingediend tegen het ontwerp van het plan.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Deze woning staat op de zgn. rode lijst. Reclamant heeft op 15 mei 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning. Volgens de aanvraag is de woning bedoeld voor eigen bewoning en het is een zgn. nultredenwoning.

Wij zijn van mening dat aan uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan dient te worden voldaan. De volgende voorwaarden zijn daarbij opgenomen:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 5,5 m, respectievelijk 9 m, met dien verstande dat de maatvoering aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'atelier' en 'bed & breakfast' is gesloopt en de aanduidingen 'atelier' en 'bed & breakfast' worden verwijderd;
- c. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woning;
- d. de woningen vormen geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- e. ten behoeve van het bepaalde onder c. en d. geldt in ieder geval het volgende:
  1. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij;
  2. voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geluidhinder;
  3. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Wij hebben met reclamant 2 gesproken in het kader van de voorbereiding van het besluit en de verschillende opties voor deze kwestie doorgenomen.

Vastgesteld is dat het bouwplan niet voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten.

In de aanvraag om omgevingsvergunning wordt immers het gebouw met de aanduidingen 'atelier' en 'bed & breakfast' gehandhaafd. Gelet op de wijze van verkaveling vinden wij dit in het kader van de ruimtelijke ordening geen goede situatie.

Nu er wel tijdig (vóór 23 mei) een aanvraag tot om een omgevingsvergunning is ingediend, is er overleg met reclamant 2 geweest. Uitkomst van dit overleg is dat er zowel voor de bestaande als voor de geprojecteerde nieuwe woning een bouwvlak op de verbeelding kan worden opgenomen. De aanduiding 'atelier' en 'bed & breakfast' komt op de verbeelding te vervallen.

Naar ons oordeel zijn er geen belangen van derden aan de orde, die zich tegen deze planwijziging verzetten.

#### Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat de zowel de bestaande als de nieuwe woning een positieve bestemming krijgen, met inachtneming van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

Aan het bouwvlak van de nieuwe woning wordt de kwalitatieve voorwaarde verbonden dat het gebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'atelier' en 'bed & breakfast' in het bestemmingsplan 'Kern Barlo 2010' in zijn geheel is gesloopt (incl. evt. kelders en funderingen) voordat met de nieuwbouw van de woning wordt begonnen.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

**3. Locis Adviseurs, Leeuwerikstraat 33a, 7051 XD Varsseveld, [REDACTED] (reclamant 3, zaaknummer Z/18/034662 – 133509)**

*Ingekomen op 21 juni 2018*

Inhoud van de zienswijze

Reclamant 3 wenst te Lintelo energieneutrale woning te bouwen en wil daarvoor een groter bouwvlak met een beperkte bouwhoogte.

Aan de Gendringseweg wordt een grondwal met een maximale hoogte van 2,5 m gewenst in het kader van de privacy.

Verder wordt in de zienswijze aandacht gevraagd voor de inrichting van het openbaar gebied, met name ten aanzien van het parkeren en een mogelijke (maar ongewenste) keerlus.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Deze woning staat op de zgn. groene lijst. Met reclamant 3 is een optieovereenkomst gesloten, waarbij de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan leidend zijn, met dien verstande dat de twee bouw kavels aan de Gendringseweg komen te vervallen.

Wij vinden het niet correct de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan te passen nu er 'slechts' sprake is van een optieovereenkomst. Er kunnen bovendien belangen van derden aan de orde zijn.

De bebouwingmogelijkheden en de paardenwei zijn uitgangspunt geweest bij het aangaan van de overeenkomst. Het geldende bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de bouw grenzen te overschrijden ten behoeve van het hoofdgebouw.

In het ontwerp van het bestemmingsplan heeft een deel van de gronden de bestemming 'Tuin-Gaarde' gekregen. Bij nader inzien is deze bestemming niet goed en wij stellen voor deze gronden te bestemmen als 'Agrarisch-dorpsgebied'. Deze bestemming doet recht aan de verkoopwaarde en het beoogde gebruik, te weten een wekje voor het hobbymatig houden van vee. Volgens deze bepaling is het ook mogelijk via een afwijking een schuilgelegenheid voor het vee te realiseren.

Een grondwal met een hoogte van 2,5 m. vinden wij niet passend bij het dorps karakter en het landschap van de kleine kern Lintelo. Evenmin vinden wij dit een eigenlijk argument bij de toe te kennen bestemming aan dit stuk grond, te weten een weiland voor wat vee. Een dergelijke algemene bestemming beoogt immers een ander ruimtelijk doel dan de bescherming van de privacy.

Het parkeren dient zo veel mogelijk op eigen erf te gebeuren. Eventueel is zulks in de berm binnen de bestemming 'Groen' mogelijk. Groenvoorzieningen zijn ook mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'. De wijze van inrichting van het openbaar gebied gebeurt veelal in overleg met de aanwonenden. Een wijziging van de bestemming is op dit punt niet nodig.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen. De bestemming 'Tuin-Gaarde' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch dorpsgebied', zonder een specifieke aanduiding, die de aanleg van een grondwal mogelijk maakt.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van het genoemde onderdeel gewijzigd vast te stellen en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

**4. Lensink Gussinklo Makelaardij, Postbus 66, 7090 AB Dinxperlo, [REDACTED] (reclamant 4, zaaknummer Z/18/034662 – 134471)**

*Ingekomen op 26 juni 2018*

### Inhoud van de zienswijze

Er wordt niet ingestemd met een wijziging van een uit te werken woonbestemming naar een agrarische bestemming. Reclamant 4 wenst hierover een gesprek. Er is bij brief van 6 maart 2018 een verzoek tot uitwerking van het bestemmingsplan gedaan.

### Beoordeling zienswijze door college van B&W

Deze woningen staan op de zgn. 'rode' lijst.

Het verzoek om uitwerking van het bestemmingsplan is gedaan op 6 maart 2018 en is daarmee tijdig ingediend (gelet op het gestelde in de gemeentelijke woningbouwprogrammering)

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012' heeft het perceel een uit te werken woonbestemming voor maximaal vier woningen.

Wij zullen de komende periode een uitwerkingsplan in procedure brengen. Wij sluiten daarbij aan op de hoofdregel zoals die door de gemeenteraad op 23 mei 2017 is bepaald, te weten: "Binnen één jaar na vaststelling van de nota moet een aanvraag met een ruimtelijke onderbouwing zijn ingediend".

Het college beoordeelt vervolgens deze aanvraag en bij een positief besluit wordt een realisatie/exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij een realisatietermijn wordt opgenomen, overeenkomstig het gemeentelijk beleid. De hoofdregel is dat de woningen binnen vier jaar dienen te zijn gerealiseerd, nadat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden.

Reclamant 4 kan instemmen met dit procesvoorstel.

### Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat de bestemming 'Wonen – uit te werken 1' aan de Veldmate te Dinxperlo wordt gehandhaafd tot 23 mei 2019.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

5. [REDACTED]  
**(reclamant 5, zaaknummer Z/18/034662 – 134749)**  
*Ingekomen op 19 juni 2018*

### Inhoud van de zienswijze

Reclamant 5 kan er niet mee instemmen dat de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning is vervallen. Het was ten tijde van de aankoop niet duidelijk of deze kavel onder de zgn. rode dan wel oranjeplannen viel. Bovendien is de correspondentie naar de onjuist persoon verstuurd.

### Beoordeling zienswijze door college van B&W

Bij brief van 30 juni 2016 hebben wij de toenmalige eigenaar op de hoogte gesteld dat de betreffende extra woningbouwmogelijkheid niet op de woningbouwplanning staat, maar er alsnog zou worden opgenomen in de categorie 'rood'.

Hij heeft geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Op de openbare concept-woningbouwplanning Aalten 2016 d.d. 20 september 2016 -behandeld in de RTG-Ruimte op 3 oktober 2016- is de locatie Stadsbroek 157 te Bredevoort op de 'rode' lijst opgenomen.

Reclamant 5 heeft op 21 december 2016 de koopovereenkomst getekend voor de locatie Stadsbroek 157 te Bredevoort. In die overeenkomst (artikel 24) is melding gemaakt van de Woningbouwplanning van de gemeente Aalten. Het is ons niet bekend welke versie daarbij is gevoegd. Reclamant stelt: de versie van 21 maart 2016. Dat is een verouderde versie. Reclamant heeft, voor zover intern is na te

gaan, echter zelf geen informatie ingewonnen bij de gemeente over de status van deze locatie voor de ondertekening. Deze was uiteraard wel openbaar zichtbaar op de gemeentelijke website.

Pas op 16 mei 2017 is er een eerste contact geweest met reclamant 5. Dat was één week voor de besluitvorming door de gemeenteraad. Reclamant 5 is over deze besluitvorming schriftelijk geïnformeerd en had dus één jaar de tijd om een omgevingsvergunning in te dienen.

Over het door ons niet juist verzenden van brieven merken wij op:

Wij hebben de vorige eigenaar op 20 december 2016 geïnformeerd over de stand van zaken van de besluitvorming rond de woningbouwplanning. Wij hebben inderdaad bij brief van 4 april 2017 de vorige eigenaar -woonachtig buiten de gemeente- geïnformeerd dat het raadsvoorstel behandeld zou gaan worden en niet reclamant.

Volgens onze gegevens is reclamant 5 op of omstreeks 1 maart 2017 eigenaar geworden door overschrijving in het kadaster. Wij controleren voor de verzending van brieven met regelmaat onze kadastrale gegevens. Wij constateren helaas wel vaker dat deze gegevens niet altijd actueel zijn. Dan komt een brief veelal retour en doen we nader onderzoek. Wij hebben echter geen brief van de voormalige eigenaar retour ontvangen en zijn dus pas vanaf 16 mei 2017 geattendeerd op het feit dat er een nieuwe eigenaar is.

Wij zijn echter van mening dat reclamant voldoende mogelijkheden heeft gehad om zich in kennis te stellen van het feit dat de locatie op 'rood' staat en zelf de onderzoeksplicht heeft, voordat de locatie wordt aangekocht om zich te vergewissen van de juistheid van de door de vorige eigenaar aangedragen informatie over de woningbouwplanning. Reclamant was al woonachtig in de gemeente en had de informatie dus eenvoudig tot zich kunnen nemen.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

6.

**reclamant 6, zaaknummer Z/18/034662 – 135917)**

*Ingekomen op 3 juli 2018*

Inhoud van de zienswijze

Reclamant 6 is eigenaar van een bouwkaavel in de kern Barlo en heeft voor de bouw van een woning tijdig een omgevingsvergunning aangevraagd. Verzocht wordt voor de percelen met de nummers O, 1534 en 1221 (dit langgerekte perceel heeft thans de bestemming Agrarisch) de bestemming Wonen in het plan op te nemen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning.

De omwonenden gaan akkoord met de voorgestelde wijziging van de bestemming.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Het gaat in dit geval om een zgn. 'rode' kavel. Gedurende één jaar kon er een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning worden ingediend. Er is in dit geval tijdig een aanvraag ingediend.

Gelet op de systematiek van deze woningbouwplanning handhaven wij voor deze locatie het bouwvlak in het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met inachtneming van het onderliggende bestemmingsplan Kern Barlo 2010, waarbij als datum voor de inwerkingtreding van het uitgestelde bouwverbod wordt opgenomen: 'Met ingang van zes maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning'.

In het geldende bestemmingsplan is een smalle strook opgenomen met de bestemming 'Agrarisch', kennelijk ter ontsluiting van het achterliggende terrein/agrarisch gebied. Ook deze strook is nu in eigendom van reclamant 6. Deze strook grond is bedoeld voor woondoeleinden; in de aanvraag om omgevingsvergunning is ter plekke een stalling voor auto's voorzien. Het ligt voor de hand ook deze strook te bestemmen als 'Wonen' en 'Tuin-Gaarde', waarbij –voor wat de bestemmingsgrenzen



betreft- aansluiting wordt gezocht bij het bestemmingsplan 'Kern Barlo 2010'. Met reclamant 6 is een planschadeovereenkomst gesloten.

Besluit:

De zienswijze wordt wel overgenomen, in die zin dat een bouwvlak voor de bouw van een woning in het bestemmingsplan wordt gehandhaafd overeenkomstig, met inachtneming van de stedenbouwkundige bepalingen van het geldende bestemmingsplan, waarbij de inwerkingtreding van het bouwverbod is bepaald op 'Met ingang van zes maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning'.

De strook 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Wonen' (zonder bouwvlak) en 'Tuin-Gaarde', conform de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Kern Barlo 2010'.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

**7. Fort Advocaten N.V., Koningslaan 60, 1075 AG Amsterdam, [REDACTED] (reclamant 7, zaaknummer Z/18/034662 – 135932)**

*Ingekomen op 3 juli 2018*

Inhoud van de zienswijze

Het gaat om een pro forma zienswijze, die nog nader wordt toegelicht. De aanvulling van de zienswijze is gedaan bij brief van 19 juli 2018. Door de beperking van het aantal woningen wordt A.J. Investments beperkt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit geldt ook voor de parkeernormering. De beperkingen zijn van invloed op de waarde van het onroerend goed en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gewezen op het feit dat A.J. Investments in overleg is met de gemeente over de uitbreiding van de winkels.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een uit te werken woonbestemming. Feitelijk is het plandeel –permanent- ingericht als parkeerplaats ten behoeve van de ter plaatse aanwezige supermarkten.

Er zijn plannen in voorbereiding om de supermarkten uit te breiden. Over deze uitbreiding is in beginsel overeenstemming bereikt, onder voorwaarde dat de geprojecteerde woningen binnen de uit te werken woonbestemming niet meer worden gerealiseerd. Dit houdt tevens in dat het terrein ingericht blijft als parkeerplaats.

In onze optiek is de zienswijze met name ingediend ter veiligstelling van rechten, voor het geval dat er geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de supermarkten. Wij voorzien een dergelijke situatie niet.

Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, met name op het gebied van woningprogrammering en parkeerregeling.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen. De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd' (zonder bouwvlak) overeenkomstig het bestemmingsplan 'Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten'.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

8. [REDACTED] (reclamant 8, zaaknummer Z/18/136196)

Ingekomen op 4 juli 2018

Inhoud van de zienswijze

Reclamant 8 heeft het huis 'Slingesteijn' in 2007 gekocht, inclusief een bouwkevel in de tuin van deze woning. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 heeft de gemeenteraad deze woningbouwbestemming bestendig, naar aanleiding van een ingekomen zienswijze. Reclamant wenst deze woning te realiseren in het kader van de (mantel)zorg.

Er is gereageerd in het kader van de gemeentelijke woningbouwplanning. De argumentatie, waarbij wordt verwezen naar de demografische ontwikkelingen, is niet steekhoudend. In diverse branches (metaal, zorg) is een tekort aan personeel.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Deze zienswijze is op woensdag 4 juli 2018, om 22:06 uur, per mail ontvangen. De termijn voor het indienen van zienswijzen is geëindigd op dinsdag 3 juli 2018. De zienswijze is buiten de termijn ingekomen en hoeft niet bij de beschouwingen te worden betrokken.

Reclamant is geïnformeerd over het beleid met betrekking tot de woningbouwprogrammering en heeft in dat kader ook gereageerd. Daarbij is aangegeven dat de woning tijdig zou worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat reclamant gedurende een lange periode voldoende mogelijkheden heeft gehad om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. Er is niet tijdig een aanvraag om omgevingsvergunning bij ons ingediend. Door geen gebruik te maken van de geboden mogelijkheden wordt het risico gelopen dat een woningbouwbestemming op enig moment komt te vervallen.

Wanneer er aantoonbaar behoefte is aan een mantelzorgwoning dan biedt de wet daartoe mogelijkheden om een voorziening te realiseren.

Overigens zijn wij van mening dat het markante huis 'Slingesteijn' zich aan de Willemstraat te Aalten heel goed manifesteert in een royale groene setting aan weerszijden van het pand. Het invullen van dit groen met woonbebouwing is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet strikt noodzakelijk.

Hetgeen overigens in de zienswijze is aangevoerd, kan aan onze beoordeling niets af doen.

Besluit:

De zienswijze wordt niet bij de beschouwingen betrokken.

## Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	Wijziging
Bij verschillende locaties wordt bij de digitale weergave bij detailinformatie een onjuiste verwijzing gemaakt.	Verwijzing vanuit zone uitgesteld bouwverbod naar 23.1.1 i.p.v. 23.1.2
De Raad van State heeft in de uitspraak van 9 mei 2018, nr. 201800074/1/R6, bepaald dat het niet mogelijk is een gebruiksverandering te koppelen aan "voldoende parkeergelegenheid" en de uitwerking daarvan in beleidsregels. De koppeling is slechts mogelijk bij een te verlenen omgevingsvergunning.	<p>Artikel 24.5.1 wordt als volgt geformuleerd:  'Een <u>omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning</u> voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.</p> <p>Artikel 24.5.4 wordt gewijzigd als volgt:  Indien <u>een omgevingsvergunning</u> voor het wijzigen .....regels.</p>
Woningbouw 'het Veld' en Halteweg te Lintelo.	<p>In verband met enige flexibiliteit voor de locatie van de woningen en om te voldoen aan de wens van Lintelo's Belang wordt bepaald dat binnen de bouwstrook aan 'het Veld' en de 'Halteweg' (locatie Lindebloesem) in totaal 6 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor het woningbouwprogramma heeft dit geen consequenties.</p> <p>De bouwdiepte van het bouwvlak voor de woningen aan 'het Veld' wordt bepaald op 12 m (in plaats van 10 m. zoals opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan). Dit sluit aan op het geldende bestemmingsplan en het 'Plan van uitwerking 2009' van het bestemmingsplan 'Kern Lintelo 2008'. Ook in die plannen hebben de bouwstroken een diepte van 12 m.</p>
Willemstraat 9 Aalten (vml. wasserij)	<p>Er is tijdig (vóór 23 mei) een aanvraag tot wijziging bestemmingsplan ingediend. Deze aanvraag is door het college positief beoordeeld. Aanvrager heeft de gelegenheid om het plan uit te werken, de nodige (aanvullende) omgevingsonderzoeken uit te voeren en omwonenden te informeren. Nadat er dan ook een realisatieovereenkomst is gesloten kan het bestemmingsplan gewijzigd worden.</p> <p>Gelet op dit besluit wordt het bestemmingsplan gewijzigd: de wijzigingsbevoegdheid blijft gehandhaafd tot 23 mei 2019.</p>
Parkeernorm	<p>In de beleidsregels is het volgende opgenomen: parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein van een woning (lange oprit) worden geteld als maximaal 1 parkeerplaats (niet voor bezoekers); wij stellen voor dit te wijzigen als volgt: parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein van een woning (lange oprit) worden per 5 m lengte geteld als 1 parkeerplaats;</p>
Berkenhovestraat 2/Lichtenvoordsestraatweg 13 Aalten	<p>Voor deze locatie heeft de gemeenteraad op 22 mei 2018 een voorbereidingsbesluit vastgesteld en besloten de realisatietermijn als bedoeld in de Woningbouwplanning op te schorten tot 22 mei 2019. Gelet op dit besluit wordt deze locatie buiten het plangebied gelaten.</p>