



bouwbedrijf heijnen Aalten b.v.

Nijverheidsweg 28c - 7122 AB Aalten
 Telefoon: 0543-474243
 Telefax : 0543-475775
 E-mail : info@bouwgroep.nl
 Internet : www.bouwgroep.nl

ING: 689413424
 IBAN: NL61 INGB 0689 4134 24
 BIC: INGBNL2A
 K.v.K. Arnhem nr. 09126651
 BTW nr.: NL810512257B01

Aan de politieke partijen der Gemeente Aalten en Burgemeester dhr. A. Gerritsen
 Postbus 119
 7120 AC Aalten

Aalten, 20-02-2017

Betref: Inpraak reactie inzake aanpassing Woningbouwnota Gemeente Aalten

GEMEENTE AALTEN			
DATUM		28 FEB. 2017	
DMS nr.		55484	
①	IKK	PZ
AFD./TEAM..... R+E			

Geachte burgemeester en leden van de politieke partijen van de Gemeente Aalten,

Met deze brief informeren wij u over de lopende herschrijving van de beleidsnota inzake de woningbouwplanning 2016, waarbij de stoplichtprocedure een onderdeel is.

Wij stellen ons allereerst aan u voor: een viertal ondernemers dat nauw betrokken is bij de stoplicht procedure:

Dhr. en Mw. Hofsteenge, Makelaar Hans Blekkink, Bouwbedrijf Heijnen en directie-voerende Henk Heijnen Holding, vertegenwoordigd door Henk Heijnen.

De reden tot onze bezorgdheid is het feit dat de - door ons gepleegde - nazorg in deze aan ons het beeld geeft, dat de te herschrijven beleidsnota rondom de stoplichtprocedure niet toegankelijk is voor bovengenoemde ondernemers.

Wij noemen de stappen die wij hebben ondernomen:

Via het lidmaatschap van de IKAD heeft Heijnen getracht de uitnodiging van Gemeente Aalten in te zetten voor een plek aan de onderhandelingsstafel inzake de stoplichtprocedures.

Het verzoek om, als betrokken ondernemers, in positieve zin deel te nemen aan het herschrijven van deze nota is niet gehonoreerd.

Onze tweede poging om te komen tot een nazorgbespreking met behandelende ambtenaren resulteert in een mededeling, dat genotuleerde raadscommissie-adviezen over o.a. een 10-jarig bestemmingsplantermijn voor nieuwe of gewijzigde bestemmingsplannen in de nu te herschrijven beleidsnota 'niet worden meegenomen'.

Recente politieke bijeenkomsten in Gemeente Aalten geven bij navraag dat nota bene dezelfde ambtenaren van de 1^e beleidsnota, nú ook bezig zijn met de herschrijving van de nieuwe beleidsnota. De vraag of er wel nieuwe, onpartijdige commissieleden opgenomen of toegevoegd zijn werd niet bevestigend beantwoord.

Daarom willen wij met klem verzoeken alsnog enkele onpartijdige nieuwe commissieleden op te nemen, zodat onze opmerkingen geagendeerd worden.

Als basisbewijs van onze grote verontrusting ontvangt u de genotuleerde uitspraken van uw raadscommissie. Hierin wordt duidelijk genoemd dat voor nieuwe of gewijzigde bestemmingsplannen een wettelijke 10-jaarstermijn van toepassing is.

Het niet meenemen van deze raadsmededelingen, die middels notulen zijn bevestigd - zie bijlage A -, baart ons grote zorgen.



bouwbedrijf heijnen Aalten b.v.

Nijverheidsweg 28c - 7122 AB Aalten
Telefoon: 0543-474243
Telefax : 0543-475775
E-mail : info@bouwgroep.nl
Internet : www.bouwgroep.nl

ING: 689413424
IBAN: NL61 INGB 0689 4134 24
BIC: INGBNL2A
K.v.K. Arnhem nr. 09126651
BTW nr.: NL810512257B01

Aangezien de gemeenteraad de bevoegdheid heeft de ambtelijke beleidsnota te wijzigen vragen wij met klem om nazorg voor de genotuleerde bespreking van de commissie, waarin de termijn van 10 jaar wordt genoemd.

Deze 10-jaarstermijn heeft concreet betrekking op onderstaande nieuwe of gewijzigde bestemmingsplannen.

Specificatie:

- Dinxperlosestraatweg 161 – 1 stuks woning komt in een nieuwe bestemmingsplan welke omstreeks eind mei onherroepelijk wordt.
- Servatiusstraat 10 - het verplaatsingsrecht voor 1 te slopen woning locatie Servatiusstraat nr. 10 en deze te verplaatsen naar Smitskamp 15-a. (erven Wevers)
Deze woning wordt herstemd in het nieuwe gezamenlijke bestemmingsplan locatie Smitskamp de Kamp fase 3. (fa. te Winkel en erven Wevers)
- Smitskamp – wijziging bestemmingsplan wordt gestart na inlevering van enkele contingenten via collega fa. te Winkel, er komt nu 1 dubbele woning en 2 enkele woningen. (4 contingenten)

Bovengenoemde herbestemmingen behoren in de door de raad geadviseerde 10-jaarstermijn voor bestemmingsplannen te worden ondergebracht.

Ons uitdrukkelijk verzoek aan uw politieke partij behelst de noodzakelijke nazorg, opdat ook daadwerkelijk gevolg wordt gegeven aan de uitspraken, gedaan door de afgevaardigden in deze. De genotuleerde 10 jaar dient als gevolg van hun uitspraken gerespecteerd te worden.

Burgemeester Gerritsen, als hoofd van Gemeente Aalten, vragen wij om op te treden, zodat belangen van de burgers bovengenoemd zorgvuldig worden behartigd in de te vernieuwen beleidsnota.

Met vriendelijke groet,

Dhr/Mw Hofsteenge Makelaar Blekkink Bouwbedrijf Heijnen Henk Heijnen Holding

Henk Heijnen Holding b.v.
Nijverheidsweg 28-c 7122 AB AALTEN
Tel. 0543-474243
Rabobank nr. NL86RABO0380273039
K.v.K. nr. 09051101 BTW nr. NL0064.51.469.B01

Gemeenteraad der Gemeente Aalten
Hofstraat 8
7121 DM AALTEN

AANTEKENEN

Aalten, 07-10-2016

Geachte raadsleden,

Tijdens de inspraak betreffende stoplicht procedure hebben wij, Henk Heijnen Holding, ingesproken op maandagavond 3-10-2016.

Na de toegestane 5 minuten inspraakmogelijkheid wordt door uw raadscommissie benadrukt dat er een bestemmingsplantermijn van 10 jaar is.

Deze mededeling door uw commissie wordt bij de afsluitende inspraakronde bevestigd met de mededeling dat Heijnen akkoord gaat met bestemmingsplantermijn van 10 jaar.

Tevens heeft Heijnen uitdrukkelijk gevraagd deze mededeling van de raadscommissie vast te leggen in de notulen van de inspraakavond.

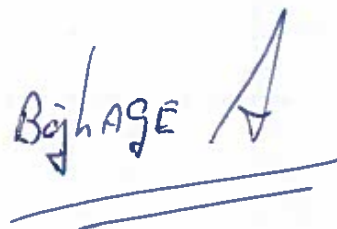
Gaarne ontvangen wij deze notulen die ons zijn bevestigd door de voorzitter met de woorden dat de akkoordverklaring van Heijnen met de 10 jaartermijn wordt genotuleerd.

Vertrouwend op spoedig ontvangst van uw notulen tekenen wij,

Met vriendelijke groet,
Henk Heijnen



Bijlage A



R.T.G. – Ruimte



OPENBAAR

Korte aantekeningen van de bijeenkomst van 3 oktober 2016

Aanvang: 19.00 uur

Aanwezig:	<p>Voorzitter: Dhr. Wikkerink Leden: De heren Ter Maat, Migchelbrink, Bulsink, Bruil, Navis, Pennings, Assink en Van Geenen.</p> <p>Namens het college: Wethouder Kok en mevrouw Snels, de heer V.d. Hoogte en de heer Oldenboom.</p>
	RTG-griffie: M.A.J.B. Fiering

1. Voorstel tot vaststelling Woningbouwplanning gemeente Aalten 2016.	
Inspreker. Dhr. R. Aagten van Locus Adviseurs. Zienswijze 22. De schriftelijke bijdrage is aan deze aantekeningen gehecht.	
Vragen aan de heer Aagten.	
Vraag: Kunt u aangeven wat de verdere kosten zijn geweest van het mogelijk teniet doen van dit plan?	Antwoord: De feitelijke kosten om te komen tot deze toestemming hebben betrekking op de gedane onderzoeken, belasting en de betaalde leges. In totaliteit gaat het om een bedrag van ongeveer € 125.000/€ 130.000 inclusief de afrekening met de belastingdienst van € 108.000. Dit bedrag is al betaald omdat de bestemming in 2010 al is geregeld. Op het moment dat de bestemming eraf gaat kan dit bedrag niet worden terug geclaimd. De schade, die evt. geclaimd kan worden, is groter dan genoemde bedragen.
Vraag: Welke indicaties heeft u dat u met een verdubbeling van de termijn wel kavels kunt verkopen en worden dan alle kavels verkocht en ontwikkeld?	Antwoord: Zekerheid kan spreker niet geven. Feit is wel dat de woningbouwmarkt aantrekt. Er is zeker interesse voor deze grond. De verwachting is dat de grond de komende tijd wel verkocht gaat worden. Voordat een koper is gevonden ben je 3 á 4 maanden verder. De koper moet ook nog de financiering rond krijgen. Lukt dat niet dan ben je terug bij af. Het ontwerpen van een vrijstaande woning duurt ook maanden. Stel dat de kavel na 9 maanden is verkocht, dan is de termijn van 12 maanden om daadwerkelijk de bouwaanvraag in te dienen, erg krap. Dat kan betekenen dat de koper afhaakt.
Vraag: Is het verdubbelen van de termijn een hard punt?	Antwoord: Het is moeilijk in te schatten. Op het moment dat het één jaar blijft dan wordt de verkoop van de kavel erg lastig. Bij twee jaar is de kans beduidend groter. Zeker nu de woningmarkt aantrekt.
Vraag: Hebben de zoekers specifiek belangstelling voor Barlo of wordt gekeken waar gebouwd kan worden?	Antwoord: Degene die onlangs belangstelling voor deze kavel heeft getoond, komt uit Barlo. Over het algemeen willen mensen, die uit de kleine kernen komen, op termijn graag terug naar deze kern. De

	verwachting is dat de meeste belangstellenden uit Barlo komen.
Vraag: Is de familie het eens met de visie van het college dat het aantal woningen voor de toekomst moet worden verminderd en dat dit stoplichtenmodel een goede zet is? Of heeft de familie een andere mening?	Antwoord: Op het moment dat een regeling negatieve gevolgen heeft voor een burger dan is de burger niet enthousiast over deze regeling. Het is niet expliciet besproken. De familie staat niet achter deze regeling omdat het grote consequenties heeft voor de familie. Het gaat om een aanzienlijk bedrag dat door de verkoop terug zou kunnen komen. Dat kan niet met deze regeling.
Vragen aan het college.	
Vraag: De familie ziet de betaling aan de fiscus als een inspanningsverplichting. Ziet het college dat ook zo?	Antwoord: Neen. Er is fors geïnvesteerd door de familie. Dit is een gevolg van een inspanning door de gemeente om de bestemming te wijzigen. Er is niet gesloopt. Er is geen directe relatie met een inspanningsverplichting.
Vraag: Hoe kijkt u aan tegen de argumentatie om de termijn van 1 jaar te verlengen? Er is namelijk na verkoop nog tijd nodig voor het daadwerkelijk realiseren van de woning. Hebben de kopers genoeg aan de termijn van één jaar?	Antwoord: In de notitie is aangegeven dat er drie mogelijkheden zijn: alles na één jaar realiseren, of - zoals nu gedaan - gradaties aanbrengen of alles moet na 10 jaar worden gerealiseerd. Om voorzienbaarheid te creëren is één jaar absoluut aanvaardbaar. Op 12 april jl. is de visie kenbaar gemaakt. Het jaar begint te lopen nadat de raad de visie heeft vastgesteld. Als in dat jaar (zelfs op de laatste dag) een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en het past binnen de bestemming, dan valt de aanvraag binnen de termijn. Een jaar moet voldoende zijn. Het doel van deze visie is om te voorkomen dat er te veel woningen worden gebouwd zodat op andere plekken de bouw niet meer mogelijk is. Het aantal huishoudens zal minder worden en drastisch wijzigen. Er moet ruimte geschapt worden om er voor te zorgen dat er in de toekomst nog kan worden gebouwd. Dit is regionaal en lokaal ontwikkeld. Het doel van het op rood zetten van een plan is dat het niet wordt gerealiseerd.
Vraag: Vindt het college dat de overheid in dit geval integer en betrouwbaar met de burgers is omgegaan zeker gelet op de gedane toezeggingen?	Antwoord: ja.
Reactie van de heer Aagten. Een sloopverplichting wordt gezien als een inspanningsverplichting. Spreker wijst erop dat - op het moment dat € 108.000 aan de fiscus moet worden betaald - hiervoor 4320 m2 aan gebouwen kan worden gesloopt. Het betalen aan de fiscus moet als een inspanningsverplichting worden gezien. Het gaat om een aanzienlijk bedrag.	
Inspreker: 3dNb Aalten. Dhr. Drenthel. Zienswijze 23. Spreker wijst op de onverwachte wijziging in versie 2 van deze visie. In versie 1 waren de gemaakte afspraken met de familie goed verwoord. T.z.t. wil de zoon van de familie op het terrein van de voormalige kleuterschool een woning realiseren. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid tot 2020 opgenomen. In versie 1 was dit opgenomen. De familie heeft een bevestiging van	

deze afspraak gekregen. In versie 2 is de woning geschrappt. Het zou niet passen in het beleid. Dat viel koud op het dak.	
Vragen aan de heer Drenthel.	
Vraag: Op grond waarvan heeft de familie een schriftelijke toezegging gekregen?	Antwoord: De familie heeft een bevestiging gevraagd van de gemaakte afspraken. Het ging om een verduidelijking van de wijzigingsbevoegdheid. In de brief staat dat vanaf 2010 (vaststelling bestemmingsplan) tien jaar lang de wijzigingsbevoegdheid er niet wordt afgehaald. Deze brief is van juli 2014.
Vragen aan het college.	
Vraag: Hoe voelt het wanneer je in 2014 een brief schrijft waarin wordt toegezegd dat tot 2020 kan worden gebouwd en vervolgens in 2016 aan dezelfde burger wordt verteld dat de woning toch niet meer kan worden gerealiseerd?	Antwoord: Dat zijn geen gemakkelijke besluiten. Het voelt niet prettig. De familie heeft in 2014 vragen gesteld. Wat in het bestemmingsplan staat is in een brief bevestigd. Dat laat onverlet dat in april 2016 nieuw beleid is vastgesteld m.b.t. wijzigingsbevoegdheden. Deze beleidslijn is in deze visie doorgetrokken. Dat zijn lastige zaken, maar wel uitlegbaar.
Vraag: Pas in de tweede versie wordt de woning geschrappt. Hoe sterk staat de gemeente - juridisch gezien - t.a.v. een planschadeclaim mede gelet op de brief van 2014?	Antwoord: De woning is op rood gezet omdat het een wijzigingsbevoegdheid betreft. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 is geen privaatrechtelijke overeenkomst met de familie aangegaan. Publiekrechtelijk gezien is een voorzienbaarheid gecreëerd. Een termijn van 1 jaar is dan voldoende.
Reactie van de heer Drenthel. Het is vreemd dat versie 1, van maart 2016, is rondgestuurd en dat één maand later nagedacht is over nieuw beleid m.b.t. wijzigingsbevoegdheden. Had dat niet beter en eerder gekund?	
Inspreker: H. Heinen van Henk Heinen Holding Zienswijzen 24, 45 en 46. De schriftelijke bijdrage is aan deze aantekeningen gehecht. De heer Heinen wijst erop dat het bouwbedrijf zorgvuldig werkt bij het aangaan van contracten. Het bedrijf komt de contracten na. Dat verlangt hij ook van de overheid. Voorts verwijst hij naar de bijlagen behorende bij de schriftelijke bijdrage.	
Vragen aan de heer Heinen.	
Vraag: Wij hebben een grote opgave om het aantal woningen te verminderen. Bent u het eens met de visie of moet er gebouwd worden?	Antwoord: Een goede aannemer bouwt niet voor leegstand en weet wat investeren is. Spreker schrijft een 10 jaren plan. Nooit een vijfjaren plan. Spreker heeft een periode van 10 jaar nodig. Anders redt een ondernemer het niet. Als er geen vraag is dan wordt er niet gebouwd. De gemeente moet over 10 jaar terug komen. In de contracten staan geen termijnen genoemd. Morgen heeft hij een gesprek met ambtenaren over de termijnen. Termijnen benoemen is zorgvuldig zakelijk werken.
Vraag: Om hoeveel woningen gaat het aan de Koppelstraat?	Antwoord: Aanvankelijk 11 woningen. Bij de onderhandelingen is een krimp van 27% afgesproken. Dus in totaal 8 woningen. Nog verder krimpen is niet mogelijk. 2/3 is gerealiseerd. Nu kunnen nog 3 woningen worden gebouwd.
Vraag: Aannemers bouwen niet voor leegstand. Als u dat waar maakt, is het dan bezwaarlijk om de	Antwoord: Als de gemeente het geïnvesteerde kapitaal wil terug betalen dan is er altijd de

bestemming er af te halen?	bereidheid om hierover te onderhandelen. Dit is een dictaat. Deze visie is dramatisch voor veel bouwbedrijven. Hij wil dit fatsoenlijk regelen.
<u>Vraag:</u> Een bestemmingsplan heeft een houdbaarheid van 10 jaar. Kunt u daar wel mee leven?	<u>Antwoord:</u> Een termijn van 10 jaar is bespreekbaar. Het is niet genoemd. Waarom noemt de gemeente dan een termijn van 3 jaar? De ondernemer komt een heel eind met een termijn van 10 jaar.
Vragen aan het college.	
<u>Vraag:</u> In de commentaarnota geeft het college aan dat deze exercitie kan bijdragen tot een piek in bouwactiviteiten. Dat is ongewenst. Is er gezocht naar een mogelijkheid om de piek over een langere termijn uit te vlakken?	<u>Antwoord:</u> Ja. Daarom is gekozen voor verschillende termijnen. In andere gemeenten speelt deze discussie ook. Daar is de termijn van 1 jaar gehanteerd. Door ervoor te kiezen om recente bestemmingsplannen een iets langere termijn te geven, kiezen wij automatisch voor een spreiding. Een onbedoeld maar verwacht neveneffect is dat de gemeente woningbouwmogelijkheden wil beperken maar worden hierdoor wel versnelt omdat de burgers het alsnog realiseren.
<u>Vraag:</u> Deelt de wethouder de mening dat de combinatie van exploitatie van de voormalige kerk en de bouw van woningen het maatschappelijk nut bevordert?	<u>Antwoord:</u> Ja. Daar is bewust naar gekeken. Dat is juist de reden geweest om het project op oranje te zetten. De gemeente gaat nog een gesprek aan met de heer Heinen. Dat kan volgend jaar zijn. De ondernemer bouwt niet voor de leegstand. Het gaat niet om het bouwen van nu. Het gaat om de leegstand. De gemeenteraad weet welke demografische ontwikkelingen de gemeente doormaakt. Als de gemeente met dit bouwtempo doorgaat en de gemeente accepteert de huidige leegstand niet dan wordt er gebouwd voor leegstand. De nieuwe woningen komen niet leeg te staan maar de bestaande woningen wel.
<u>Vraag:</u> Gaat u ook een dergelijke visie ontwikkelen voor kantoren en bedrijfsgebouwen?	<u>Antwoord:</u> Als de gemeente dezelfde problematiek had met kantoren en bedrijfsgebouwen dan was er ook voor deze panden een visie ontwikkeld. Het college zet zich daarom in op revitalisering van bedrijventerreinen zoals omgeving Blauwe Meer en de spoorlocatie in Aalten.
<u>Vraag:</u> Kunnen de gesprekken over de "oranje" locatie ook na 2017 nog plaatsvinden?	<u>Antwoord:</u> De besluitvorming vindt later plaats dan aanvankelijk gedacht. Er is tijd nodig om de effecten van het besluit te bezien. In 2017 wordt gestart met de gesprekken. Eventueel kunnen ook nog in 2018 gesprekken plaatsvinden.
Reactie van de heer Heinen. Eind van het jaar komt het bestemmingsplan Dinxperlosestraatweg 161 rond. Als hij goed heeft geluisterd dan heeft hij 10 jaar de tijd. Kom dat ook na! Dan lukt hem dat wel binnen deze 10 jaar. Over de Koppelstraat vinden nog gesprekken met de gemeente plaats. <u>De voorzitter</u> geeft aan dat er vanavond geen toezeggingen door de leden van het rondetafelgesprek zijn gedaan. In het overleg met het college kunt u uw zaken veilig stellen. De leden van het rondetafelgesprek doen geen uitspraken en toezeggingen; de leden horen alleen.	
Inspreker: De heer Ketelarij, Zienswijze 1. De schriftelijke bijdrage is aan deze aantekeningen gehecht.	
Er zijn geen vragen aan de heer Ketelarij.	
Vragen aan het college.	



Gemeente
Aalten

Postbus 119
7120 AC Aalten

T (0543) 49 33 33
E gemeente@aalten.nl

www.aalten.nl

Bouwbedrijf Heijnen Aalten BV
ter attentie van de directie
Nijverheidsweg 28c
7122 AB AALTEN

AALTEN : 13 maart 2017
Verzonden : 24 MAART 2017

Zaaknummer : 55484 041792
Bijlage(n) :
Uw brief van : 20 februari 2017
Uw kenmerk :
Telefoonnummer : (0543) 49 33 33
Beh. ambtenaar : mevrouw C.M. Snels
Onderwerp :

Geachte directie,

Wij hebben met belangstelling uw brief van 20 februari jl. gelezen waaruit blijkt dat u zich zorgen maakt over de wijze waarop besluitvorming binnen onze gemeente wordt voorbereid. Wij verzekeren u dat u zich hierover geen zorgen behoeft te maken. Dit wordt uiterst zorgvuldig gedaan.

Ten aanzien van het voorstel voor de woningbouwplanning geeft u de suggestie alsof er tijdens de RTG 's van 3 oktober jl. of het raadsdebat van 29 november jl. al besluitvorming heeft plaatsgevonden over enkele uitgangspunten zoals termijnen; dat is niet het geval. Er zijn uitsluitend vragen gesteld en opmerkingen gemaakt vanuit diverse fracties. In de notulen van de RTG van 3 oktober jl. staat dat ook nadrukkelijk opgenomen als opmerking van de voorzitter. Er heeft nog geen enkele besluitvorming door de raad plaatsgevonden. Toegezegd is dat wij op alle opmerkingen en vragen van de raadsfracties in zullen gaan en dat doen we dus ook.

Zoals wij u bij brief van 20 december jl. al hebben meegedeeld verwachten wij nog deze maand de raad de gevraagde informatie te geven. Het is dan vervolgens aan de raad wanneer zij tot besluitvorming overgaan.

Wij nemen aan dat u de medeondertekenaars van uw brief hiervan in kennis stelt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten



J. Nobel
Secretaris/Algemeen directeur



J.A. Gerritsen
Burgemeester