



Gemeente
Aalten



Woningbouwplanning Aalten 2017

*Commentaarnota
Vastgesteld 4 april 2017*

Inhoud

PROCEDURE	4
ALGEMENE BEOORDELING INSPRAAKREACTIE	5
1. <i>Waarom staat locatie op 'rood'?</i>	5
2. <i>Bezwaar maken of beroep aantekenen tegen de Woningbouwplanning/ het stoplicht</i>	6
3. <i>Claimen van (plan)schade</i>	6
4. <i>Verwijzen naar een met de gemeente gesloten overeenkomst</i>	6
5. <i>Verskil tussen 'harde' plannen en locaties met wijzigingsbevoegdheid</i>	7
6. <i>Wat wordt verstaan onder realisatietermijn ?</i>	7
7. <i>Op basis van welk bestemmingsplan is de realisatietermijnen gebaseerd?</i>	7
8. <i>Inspanning gemeente om het aantal woningen te verminderen</i>	7
BEOORDELING INSPRAAKREACTIES	8
1. <i>XX, over locatie Zuiderlaan 8, Aalten</i>	8
2. <i>XX, over locatie Keizersweg 80, Aalten</i>	8
3. <i>XX, over locatie Bredevoortsestraatweg 58, Aalten</i>	8
4. <i>XX, over locatie Kerkstraat 1, Aalten</i>	10
5. <i>XX, over locatie Kerkstraat 1, Aalten</i>	10
6. <i>XX, over locatie Peperstraat 2-4, Aalten</i>	11
7. <i>XX, over locatie Nijverheidsweg/Winkelhorst, Aalten</i>	12
8. <i>XX, over locatie Prinsenstraat 39, Aalten</i>	12
9. <i>XX, over locatie Servatiusstraat 8-10, Aalten</i>	12
10. <i>XX, over locatie Lammersweide, Aalten</i>	13
11. <i>XX, over locatie Willemstraat 16, Aalten</i>	13
12. <i>XX, over locaties Kobus III, fase 2 en Kobus II te Aalten en Beggelderdijk (26a) en Stulendreier(2) te Dinxperlo</i>	13
13. <i>XX, over centrumlocaties zoals Hogestraat, Peperstraat, Kerkstraat te Aalten</i>	14
14. <i>XX, over Lichtenvoordsestraatweg 13-1, Aalten</i>	15
15. <i>XX, over locatie 't Dal, Aalten</i>	16
16. <i>XX, over locatie 't Dal, Aalten</i>	16
17. <i>XX, over locatie 't Dal, Aalten</i>	16
18. <i>XX, over locatie Varsseveldestraatweg 41C, Aalten</i>	17
19. <i>XX, over locatie Varsseveldsestraatweg 6, Aalten</i>	17
20. <i>XX, over locatie Dinxperlosestraatweg (27-29), Aalten</i>	18
21. <i>XX, over locatie Markerinkdijk(19), Barlo</i>	18
22. <i>XX, over locatie Markerinkdijk 2-8, Barlo</i>	19
23. <i>XX, over locatie Markerinkdijk 45, Barlo</i>	19
24. <i>XX, over locatie Koppelstraat 35/ Prins Mauritsstraat, Bredevoort</i>	20
25. <i>XX, over locatie Bekendijk, Bredevoort</i>	20
26. <i>XX, over locatie Bekendijk, Bredevoort</i>	21
27. <i>XX, over locatie Keupenstraat 27, Dinxperlo</i>	21
28. <i>XX, over locatie Keminkweide 72-78, Dinxperlo</i>	22
29. <i>XX, over locatie Kwikkelstraat 1, Dinxperlo</i>	22
30. <i>XX, over locatie Veldmate 2 en 4, Dinxperlo</i>	22
31. <i>XX, over locatie Beggelderdijk 45E, Dinxperlo</i>	23
32. <i>XX, over locatie Veldmate, Dinxperlo</i>	23
33. <i>XX, over locatie Beggelderdijk 45C, Dinxperlo</i>	24
34. <i>XX, over locaties Beggelderdijk(24B), Beggelderveldweg(47-51), Europastraat 19a, Keupenstraat (15) te Dinxperlo</i>	24
35. <i>XX, over locatie Kerkpad 2, Dinxperlo</i>	25
36. <i>XX, over locatie Kwikkelstraat 16-18, Dinxperlo</i>	26
37. <i>XX, over locatie Raadhuisstraat/Kwikkelstraat, Dinxperlo</i>	26
38. <i>XX, over locatie De Pas, Dinxperlo</i>	27
39. <i>XX, over locatie Halteweg/Gendringseweg(Het Veld), Lintelo</i>	27

40. XX, over locaties Lintelo.....	27
41. XX, over locatie Gendringseweg 30, Lintelo.....	28
42. XX, over locatie Kloosterdijk 24/26, Aalten.....	28
43. XX, over locatie Alternatief Halteweg 1-3(VAB), Aalten.....	29
44. XX, voor locatie Honkerbosweg 2, De Heurne.....	29
45. XX, over locatie Dinxperlosestraatweg 161, Aalten.....	30
46. XX, over locatie Dinxperlosestraatweg 161, Aalten.....	30
47. XX, over locatie Rosierweg 1A, 7122 LJ Aalten.....	31
48. XX, over locatie Grevinkweg 4, Aalten.....	31
49. XX, over locatie Brakenweg 6a, Aalten.....	32
50. XX, over locatie Zomerweg 5, Aalten.....	32
51. XX, over locatie Thijsweg 7, Aalten.....	32
52. XX, over locatie Lichtenvoordsestraatweg 48, Aalten.....	33
53. XX, over locaties Klokkemakersweg 1 en Bargerdijk 1.....	33
54. XX, over locatie Aaltenseweg 92a, Dinxperlo.....	34
55. XX, over de locatie Eskesweg 7,7a,9, Aalten.....	35
56. XX, over locatie Barloseweg 30, 7122 PW Aalten.....	35
57. XX, over locatie Vellegendijk 2A, Aalten.....	36
58. XX, over locatie Loohuisweg 26a, Aalten.....	37
59. XX, over locatie D.H. Keuperweg, De Heurne.....	37
60. XX, over locatie Misterstraat 91, Bredevoort.....	38
61. XX, over locatie Markerinkdijk(hoek Lichtenvoordsestraatweg), Barlo.....	38
OVERIGE AANPASSINGEN	39

Procedure

De conceptnota Woningbouwplanning Aalten 2016 heeft met ingang van 12 april 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, Hofstraat 8 in Aalten. De eigenaren en/of belanghebbenden van 'rode' locaties zijn persoonlijk per brief geïnformeerd. We hebben in totaal 119 belanghebbenden (eigenaren en/of initiatiefnemers) van 'rode' plannen per brief op de hoogte gesteld van het beleid en de inspraakmogelijkheid. Eind juni 2016 zijn nog 5 belanghebbenden van locaties van 'rode' plannen per brief geïnformeerd omdat deze locaties niet op de woningbouwplanning stonden. Deze belanghebbenden hebben -naast de algemene inspraaktermijn- nog tot 1 augustus 2016 de gelegenheid gekregen te reageren. Twee betrokkenen hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid (zie inspraakreacties nr. 59 en 60).

In Aalten Actueel van 5 april 2016 is een uitvoerige toelichting op deze nota gegeven. Een ieder heeft vanaf 30 maart 2016 de nota kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl/woningbouwplanning.

Inspraakreacties

Tot 26 mei 2016 is gelegenheid gegeven aan een ieder om schriftelijk te reageren op de woningbouwplanning. Er zijn in totaal 61 inspraakreacties ingediend, waarvan enkele buiten de termijn. Deze zijn wel beoordeeld. In deze Commentaarnota zijn de ingekomen inspraakreacties beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties.

Beoordeling reacties

De reacties zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Op 13 september 2016 heeft het college de Commentaarnota vastgesteld en de Woningbouwplanning Aalten 2016 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Dit voorstel is op 3 en 4 oktober 2016 in de RTG Ruimte behandeld. Dit heeft geleid tot een aanvulling op het raadsvoorstel in de vorm van raadsmededeling 170/2016.

De gemeenteraad heeft op 29 november 2016 gedebatteerd over deze Woningbouwplanning. De raad heeft geen besluit genomen maar het college gevraagd om met een gewijzigd voorstel te komen waarbij de vragen en opmerkingen van de raad zijn betrokken.

Dit heeft geleid tot een gewijzigde nota: de **Woningbouwplanning Aalten 2017**. De gewijzigde uitgangspunten zijn ook verwerkt in deze Commentaarnota. Deze Commentaarnota vervangt dan ook de versie van september 2016.

Overige aanpassingen

Naast aanpassingen als gevolg van de inspraakreacties is de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 op een aantal aspecten gewijzigd. Veelal aan de hand van de huidige stand van zaken van een aantal locaties, bijvoorbeeld vanwege start bouw of gereedmelding. Ook zijn in de 21 september 2016 versie nog enkele locaties toegevoegd omdat deze nog niet eerder op de Woningbouwplanning waren opgenomen. Als locaties gereed zijn of in aanbouw zijn deze nu niet meer op adresniveau opgenomen in de lijsten.

Algemene beoordeling inspraakreactie

In meerdere inspraakreacties zijn soortgelijke opmerkingen gemaakt. Deze zijn hier weergegeven en beoordeeld. Bij de beoordeling van de individuele reactie wordt hiernaar verwezen.

1. Waarom staat locatie op 'rood'?

Regionaal is afgesproken dat er een stoplichtmodel wordt gebruikt waarmee iedere gemeente de woningbouwplanning gaat rubriceren.

In de op 16 februari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde lokale woonagenda staat:

Er worden in de gemeente Aalten, vooral in de hoofdkernen, tussen 2015 en 2025 nog zo'n 300 woningen netto toegevoegd. Gelet op de toekomstige vraag, leegstand en de waardeontwikkeling is het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied niet gewenst.

De lokale woonagenda is gebaseerd op onderzoeken en bevolkingsprognoses die in het project Kernenfoto's zijn vastgesteld. In deze Woonagenda is aangegeven dat de woningbouwplanning in overeenstemming gebracht moet worden met de behoefte aan woningen tot 2025. In 2016 is vastgesteld dat het in onze gemeente gaat het dan nog om een toevoeging van 339 extra woningen tot 2025.

Wij stellen nu voor, in afwijking van de regionale afspraak, de woningbouwplanning zodanig in te richten dat we maximaal 484 woningen toevoegen in de periode 2015-2025. We blijven wel monitoren of de leegstand hierdoor niet gaat toenemen.

Met dit vertrekpunt is het stoplicht gezet.

Groen: plannen liggen op een goede locatie, voldoen aan de behoefte op gemeentelijk- en kernniveau en de locatie ligt in de bebouwde kom of in een bestaand gebouw.

N.B. aanvullend zijn de plannen die al in aanbouw zijn of al opgeleverd vanaf 1-1-2015, op 'groen' gezet omdat we hierin als gemeente niet meer kunnen sturen. Ook zijn inmiddels de gemeentelijke locaties van de oranjelijst(2016) beoordeeld en deels op 'groen' gezet.

Oranje: plannen liggen vaak in de bebouwde kom of bestaand gebouw, maar sluiten qua programma niet meer aan op de huidige behoefte.

Rood: plannen die niet meer voldoen aan de huidige behoefte, en/of niet gelegen in bebouwde kom en/of niet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking en/of onvoldoende bijdrage leveren aan voor de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien de problematiek van de woningbouwplanning van Aalten is er een strenge selectie nodig voor de groene plannen. Er moet voldoende ruimte worden gecreëerd om in een later stadium ook nog plannen op groen te zetten (bijvoorbeeld voor plannen die nu op oranje of rood staan maar later alsnog –al dan niet gedeeltelijk- worden gerealiseerd).

De rest komt dan feitelijk op 'rood' tenzij het locaties zijn waarvoor meer tijd nodig is om deze te beoordelen en/of er nader overleg of planaanpassing nodig is. Dergelijke locaties komen nu op 'oranje'. Het stoplicht wordt uiteindelijk in twee keer gezet. De eerste keer nu en de tweede keer in 2018. Dan moeten er definitieve keuzes gemaakt worden over de oranje plannen.

Het zetten van het stoplicht in 2 stappen

In de eerste stap is uitsluitend gekeken naar de volkshuisvestelijke kwalitatieve criteria. Daarvoor is gebruik gemaakt van de Regionale Woonagenda 2015-2025, het AWLO en de Kernenfoto's.

Voor de gemeente Aalten is dan positief scorend:

- a. een eengezinswoning in de goedkope prijsklasse, dat is op dit moment tot € 170.000,-
- b. een eengezinswoning in de sociale huurprijsklasse
- c. het appartement in de sociale huursector

en

- d. gelegen in de hoofdkern Aalten of Dinxperlo.

In de kolommen van het stoplicht is dat als volgt terug te vinden:

- bij de 1^e kolom moet het plan volledig voldoen aan 1, 2 of 3 om een + te krijgen
- bij de 2^e kolom is gekeken of de locatie is gelegen in de hoofdkern Aalten of Dinxperlo.

- bij de 3^e kolom scoort een plan + als de locatie ligt in een bebouwde kom of in een gebouw (bijvoorbeeld woningsplitsing of transformatie van bestaand vastgoed)
- Slechts als er drie positieve scores zijn komt het plan op groen in deze 1^e stap.

In de tweede stap is vervolgens gekeken of er wellicht specifieke bijzondere omstandigheden van toepassing zijn. Er kunnen immers argumenten zijn, om een project dat in de eerste stap niet op groen is gezet, toch te willen realiseren. Andersom kan een project dat volledig voorziet in de behoefte vanwege financiële, juridische of ruimtelijke redenen in de 2^e stap op oranje of rood worden gezet. Bijvoorbeeld omdat realisatie (voorlopig) niet realistisch is.

Er is gekeken of het plannen betreft voor een specifieke doelgroep, of een locatie met zo'n bijzondere ligging waar echt invulling met woningbouw nodig is, of dat het de laatste fase van een groter project is, of dat de locatie meerdere woningtypen bevat, het kan ook transformatie van bestaand vastgoed betreffen (waardoor het gebouw beperkingen geeft qua woningtype) etc. Kortom de plannen/locaties zijn wederom goed bekeken en vervolgens is het stoplicht gezet. Een aantal plannen is zo alsnog op groen gekomen. Maar de meeste plannen zijn in de 2^e stap op rood zijn gezet omdat er geen volkshuisvestelijke of ruimtelijke omstandigheden zijn die realisatie nu alsnog nodig maken.

2. Bezwaar maken of beroep aantekenen tegen de Woningbouwplanning/ het stoplicht

Deze Woningbouwplanning is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Dit is een beleidsstuk dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit beleid wordt op een later moment vertaald in bestemmingsplannen. Daartegen is te zijner tijd wel bezwaar en beroep mogelijk. Om betrokkenen wel in de gelegenheid te stellen om te reageren op dit voorgenomen beleid is deze inspraakprocedure toegepast.

3. Claimen van (plan)schade

Op basis van deze Woningbouwplanning vindt er geen wijziging plaats van de planologisch-juridische status van de locaties. Het vigerende bestemmingsplan blijft van kracht totdat het planologische regime door de gemeenteraad wordt gewijzigd. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan pas ingediend worden na het onherroepelijk worden van het nieuwe planologische regime (een nieuw bestemmingsplan van kracht is).

Bij de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt onder andere rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de planologische wijziging en de mogelijkheden die er zijn geweest om de schade te voorkomen of beperken (risicoaanvaarding).

Met het in procedure brengen van de concept-woningbouwplanning 2016 op 12 april 2016 is de beoogde ontwikkeling zodanig concreet beschreven, dat belanghebbenden daaruit de gevolgtrekking kunnen maken dat deze ontwikkeling gevolgen voor ze kan hebben. Daarnaast is aan de belanghebbenden nog een redelijke en reële termijn gegeven waarbinnen de thans geldende planologische mogelijkheid nog kan worden benut. Op basis van vaste jurisprudentie zal een verzoek om planschade niet gehonoreerd worden als we als gemeente de belanghebbende(n) een termijn van minimaal nog één jaar geven om alsnog gebruik te maken van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2026 op 26 mei 2015 is deze richting al aangekondigd. In Aalten Actueel van 6 oktober 2015 hebben we geschreven dat we met een stoplichtmodel zouden komen omdat de woningbouwplanning veel te veel woningen bevat en we terug moeten qua aantal toevoegingen.

4. Verwijzen naar een met de gemeente gesloten overeenkomst

In het verleden hebben wij met veel initiatiefnemers een overeenkomst gesloten over de beoogde ontwikkeling. Deze overeenkomst is destijds gesloten omdat op dat moment op grond van de toen bestaande ruimtelijke en volkshuisvestelijke inzichten geen bezwaren bestonden tegen het verlenen van medewerking aan het initiatief.

Op grond van de overeenkomst was de gemeente gehouden tot het verlenen van medewerking aan de wijziging van het planologische regime ten behoeve van het bouwplan. Aan deze verplichting heeft de gemeente voldaan. Als gevolg hiervan is er al geruime tijd de mogelijkheid om het bouwplan te realiseren.

De verplichting van de gemeente gaat echter niet zo ver dat de gemeente ook gehouden is om te allen tijde het planologische regime in stand te houden. Ontwikkelingen op ruimtelijk/planologisch gebied en op volkshuisvestelijk terrein kunnen aanleiding zijn voor de gemeenteraad om vanuit zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening maatregelen te nemen, die ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het beoogde bouwplan raken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten diverse belangen tegen elkaar afgewogen worden. Het feit dat er een contract is gesloten sluit niet uit dat op grond van deze belangenafweging, wanneer niet tijdig gebruik is gemaakt van de voor het project doorgevoerde bestemmingswijziging, deze komt te vervallen.

Overigens vindt er vooralsnog geen wijziging plaats van de planologisch-juridische status. Het vigerende bestemmingsplan blijft van kracht totdat het planologische regime wordt gewijzigd. Tot dat moment kan er dan ook zondermeer gebruik worden gemaakt van de planologische mogelijkheden.

Van aansprakelijkheid van de gemeente op grond van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst is ons inziens – nu en na wijziging van het planologisch regime – derhalve geen sprake. Uiteraard zullen te zijner tijd individuele situaties ook afzonderlijk worden beoordeeld.

5. Verschil tussen 'harde' plannen en locaties met wijzigingsbevoegdheid

Van een 'hard' plan is sprake als er op grond van het bestemmingsplan een directe bouwtitel is. Iemand kan dan een omgevingsvergunning aanvragen om een woning te bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan kan ook gekozen zijn voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De onderliggende bestemming blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van de bevoegdheid maar zijn het niet verplicht. Een belanghebbende kan aan het college vragen om van die bevoegdheid gebruik te maken, daarvoor is een concreet en goed onderbouwd plan nodig. Het college overweegt op basis van zo'n aanvraag of zij gebruik wil maken van deze bevoegdheid. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet nut en noodzaak blijken. Daarbij moet onder meer worden ingegaan op de vraag of het plan voldoet aan de Woningbouwplanning. Met de huidige problematiek van de te volle woningbouwplanning, zal die onderbouwing dus slechts in bijzondere situaties nog maar mogelijk zijn. Vandaar dat wij al in de nota van 13 september 2016 hebben aangegeven hier nu in principe geen gebruik meer van te maken.

6. Wat wordt verstaan onder realisatietermijn ?

De genoemde realisatietermijn heeft betrekking op de termijn waarbinnen de planologische maatregel (in veel gevallen het bestemmingsplan) nog van kracht blijft. Na deze termijn wordt de procedure tot het intrekken van de planologische maatregel gestart. De realisatietermijn ziet dus niet toe op het daadwerkelijk realiseren van de woning. In de praktijk betekent dit dat er in ieder geval een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet zijn ingediend vóórdat de procedure tot het intrekken van de planologische maatregel wordt gestart. De vergunningverlening en de daadwerkelijk realisatie kunnen dus ook buiten deze termijn vallen. Hierbij gelden de wettelijke termijn: voor het afdoen van de aanvraag omgevingsvergunning geldt een beslistermijn van maximaal acht weken en voor start bouw maximaal 26 weken nadat de omgevingsvergunning is verleend (art.2.33, lid 2 onder a Wabo). De bouw moet in één bouwstroom worden voltooid.

7. Op basis van welk bestemmingsplan is de realisatietermijnen gebaseerd?

De realisatietermijn is gebaseerd op het jaar waarin de planologische maatregel die de ontwikkeling van woningbouw op die locatie mogelijk maakt onherroepelijk is geworden. Dat hoeft niet altijd het geldende bestemmingsplan te zijn maar kan ook een voorgaand bestemmingsplan betreffen. Wij zien bij veel locaties dat de woningbouw mogelijkheden al waren opgenomen in voorgaande bestemmingsplannen.

8. Inspanning gemeente om het aantal woningen te verminderen

De gemeente Aalten heeft zelf ook al aanzienlijk gesneden in het aantal uit te geven bouw kavels. Dit varieert van het 'verdunnen' van plannen, het uit de verkoop en/of exploitatie nemen van kavels tot het wegbestemmen van bouw mogelijkheden. Het plan Kobus III is bijvoorbeeld aanzienlijk verkleind. In de oorspronkelijke plannen bestond het plan Kobus III uit ca. 100 woningen. In de uiteindelijke uitwerking van het bestemmingsplan is ruimte gecreëerd voor 34 woningen waarvan nu een deel uit de verkoop is genomen en/of is herverkaveld (-7 woningen). In het plan Bekendijk in Bredevoort is een deel van het plangebied uit de exploitatie genomen dat als park wordt ingericht. In totaal hebben we in de periode 2010 tot 2016 dus al zo'n 115 geplande woningen uit de markt gehaald.

In het raadsvoorstel en in de beleidsnota (bijlage D) is concreet aangegeven welke gemeentelijke bouwkavels ter uitvoering van het stoplichtmodel komen te vervallen.

Beoordeling inspraakreacties

1. XX, over locatie Zuiderlaan 8, Aalten

Ingekomen op 19 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker vraagt om een langere termijn dan 1 jaar om de woning alsnog te kunnen realiseren.
- b. Inspreker beroept zich op toezeggingen en eerdere afspraken uit het verleden.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Inspreker kan al sinds medio 2000 op deze locatie een woning realiseren. Er is hiervoor dus ruimschoots de gelegenheid geweest. De nu gegeven periode van nog één jaar na vaststelling van de Woningbouwplanning Aalten 2017 geeft betrokkene voldoende gelegenheid om alsnog een bouwplan te ontwikkelen en de benodigde vergunning aan te vragen.
- a. De gemeente heeft aan de verplichtingen voldaan door de woonbestemming in 2000 op de grond te leggen. Dit betekent niet dat de gemeente ook gehouden is om te allen tijde het planologische regime in stand te houden. Ontwikkelingen op ruimtelijk/planologisch gebied en op volkshuisvestelijk terrein kunnen aanleiding zijn voor de gemeenteraad om vanuit zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening maatregelen te nemen, die ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het beoogde bouwplan raken.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

2. XX, over locatie Keizersweg 80, Aalten

Ingekomen op 22 april 2016

Ingediend namens eigenaar.

N.B. Inspreker is gevraagd een machtiging te overleggen, in de brief van 19 juli 2016 is de inspraakreactie door eigenaar ondertekend.

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Eerst als er een koper voor de kavel is gevonden zal er een bouwplan ontwikkeld worden en de benodigde vergunning worden aangevraagd.
- b. Inspreker maakt kenbaar schade te claimen als de gemeente inderdaad overgaat tot 'weg' bestemmen van de woonfunctie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Op de betrokken locatie kan sinds begin jaren 80 een woning worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Aalten-Zuid. Dit bestemmingsplan is november 1981 onherroepelijk geworden. De eigenaar heeft ten tijde van de vaststelling van de woningbouwplanning begin 2011 ook al aangegeven nog steeds te willen bouwen. Er is medio 2011 al een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van de woning. De eigenaar heeft dus ruimschoots de gelegenheid gehad om deze woning te bouwen. De nu gegeven periode van nog één jaar na vaststelling van de Woningbouwplanning Aalten 2017 geeft de eigenaar voldoende gelegenheid om met de bouw te starten en de woning te realiseren. Het is aan de betrokken eigenaar of deze dit zelf wil doen of de kavel eerst wil verkopen.
- b. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

3. XX, over locatie Bredevoortsestraatweg 58, Aalten

Ingekomen op 22 april 2016

Namens: eigenaar

N.B. inspreker is gevraagd een machtiging te overleggen, deze is niet aangeleverd

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Eerst als er een koper voor de kavel is gevonden wordt er een bouwplan ontwikkeld en de benodigde vergunning aangevraagd.
- b. Maakt kenbaar schade te claimen als de gemeente inderdaad overgaat tot 'weg' bestemmen van de woonfunctie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

De woning is inmiddels in aanbouw en is daarom op de groene lijst geplaatst.

Besluit:

Omdat de woning in aanbouw is, is deze op de groene lijst geplaatst.

4. XX, over locatie Kerkstraat 1, Aalten

Ingekomen op 26 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de Woningbouwplanning 2016. Hij heeft recentelijk nog gesproken met de gemeente over de invulling van de locatie en ontwikkelingen in het centrum in bredere zin. Ontwikkeling van deze locatie past binnen de visie om het centrum te versterken. Inspreker wil daarom de locatie op 'groen'. Inspreker wil een langere realisatietermijn dan één jaar omdat het vanwege de economische crisis niet mogelijk was het plan te ontwikkelen.
- b. Inspreker wil graag gehoord worden.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 2.
Wij onderschrijven dat een sterk centrum bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Mede daarom willen we ruimte creëren in de woningbouwplanning om mee te kunnen werken aan goede, concrete initiatieven die het centrum versterken. Daartegenover zien we in de woningbouwplanning teveel plannen die beslag leggen op de (beperkte) capaciteit terwijl deze niet tot uitvoering komen. Het is daarom niet gewenst om 'claims' voor woningen in de woningbouwplanning te handhaven zonder dat er daadwerkelijk zicht is op realisatie. Voor transformatie binnen het centrum van Aalten hebben we in de planning woningen op 'groen' gezet die via maatwerk ingezet kunnen worden. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakte dateert van 2011 is de termijn aangepast tot 2021.
- b. Op 5 juli 2016 hebben wij met insprekers (gezamenlijk met inspreker genoemd onder nr. 5) gesproken. Door de gemeente is het belang van het stoplicht/woningbouwplanning toegelicht. Versterking van het centrum in algemene zin is daarbij aan de orde gesteld, zie beoordeling onder a. Wij zijn het met inspreker eens dat de genoemde locatie kansrijk is om de beoogde centrumversterking te realiseren. Voor elke locatie moet bekeken worden of en zo ja welke vorm van transformatie hier nog gewenst is. Mogelijk zijn er ook andere invullingen mogelijk, woningbouw hoeft daarbij niet altijd aan de orde te zijn. Wij blijven daarover in gesprek met inspreker.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing; de termijn wordt aangepast tot 2021.

5. XX, over locatie Kerkstraat 1, Aalten

Ingekomen op 9 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de Woningbouwplanning 2016. Ontwikkeling van deze locatie past binnen de visie om het centrum te versterken. Inspreker wil daarom de locatie op 'groen'. Inspreker wil een langere realisatietermijn dan één jaar omdat het vanwege de economische crisis niet mogelijk was het plan te ontwikkelen.
- b. Inspreker wil graag gehoord worden.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 2. Wij onderschrijven dat een sterk centrum bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Mede daarom willen we ruimte creëren in de woningbouwplanning om mee te kunnen werken aan goede, concrete initiatieven die het centrum versterken. Daartegenover zien we in de

woningbouwplanning teveel plannen die beslag leggen op de (beperkte) capaciteit terwijl deze niet tot uitvoering komen. Het is daarom niet gewenst om 'claims' voor woningen in de woningbouwplanning te handhaven zonder dat er daadwerkelijk zicht is op realisatie. Voor transformatie binnen het centrum van Aalten hebben we in de planning woningen op 'groen' gezet die via maatwerk ingezet kunnen worden.

Het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakte dateert van 2011, de termijn is daarom aangepast tot 2021.

- b. Op 5 juli 2016 hebben wij met insprekers (gezamenlijk met inspreker genoemd onder nr. 4) gesproken. Door de gemeente is het belang van het stoplicht/woningbouwplanning toegelicht. Versterking van het centrum in algemene zin is daarbij aan de orde gesteld, zie beoordeling onder a. Wij zijn het met inspreker eens dat de genoemde locatie kansrijk is om de beoogde centrumversterking te realiseren. Voor elke locatie moet bekeken worden of en zo ja welke vorm van transformatie hier nog gewenst is. Mogelijk zijn er ook andere invullingen mogelijk, woningbouw hoeft daarbij niet altijd aan de orde te zijn. Wij blijven daarover in gesprek met inspreker.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing: de termijn wordt aangepast tot 2021.

6. XX, over locatie Peperstraat 2-4, Aalten

Ingekomen op 27 mei 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

- a. In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is de mogelijkheid opgenomen om via een wijziging van het bestemmingsplan meerdere woningen toe te staan. Met het schrappen van deze mogelijkheid daalt de waarde van het pand en wordt het incouranter. Gevraagd wordt de bevoegdheid tot zeker 2021 te handhaven.
- b. Bij een negatief besluit overweegt inspreker de gemeente aansprakelijk te stellen via een planschadeclaim.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 5. De wijzigingsbevoegdheid op deze locatie is voor het eerst in het bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 opgenomen. Inspreker heeft dus ruim de gelegenheid gehad om een plan te ontwikkelen en een aanvraag in te dienen. De wijzigingsbevoegdheid blijft vooralsnog gehandhaafd echter in tegenstelling tot andere wijzigingsbevoegdheden is er in het bestemmingsplan geen aantal woningen genoemd voor deze locatie. Er wordt verwezen dat ze moeten passen in de woningbouwplanning. Het getal '5' dat de laatste jaren in de planning heeft gestaan komt voort uit onderzoek naar de mogelijkheden voor deze locatie, incl. Peperstraat 2, door een bouwbedrijf. Deze locatie kan nu in de planning op 'nul' worden gezet. Wij onderschrijven dat een sterk centrum bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Mede daarom willen we ruimte creëren in de woningbouwplanning om mee te kunnen werken aan goede, concrete initiatieven die het centrum versterken. Daartegenover zien we in de woningbouwplanning teveel plannen die beslag leggen op de (beperkte) capaciteit terwijl deze niet tot uitvoering komen. Het is daarom niet gewenst om 'claims' voor woningen in de woningbouwplanning te handhaven zonder dat er daadwerkelijk zicht is op realisatie. Voor transformatie binnen het centrum van Aalten hebben we in de planning woningen op 'groen' gezet die via maatwerk ingezet kunnen worden. Wij maken hier echter niet eerder gebruik van dan dat er een goed onderbouwd plan ligt dat het centrum versterkt, past binnen de woningbouwplanning (transformatieruimte) en waarvan realisatie ook daadwerkelijk vast staat.
- b. Zie algemene beoordeling 3.

N.B. hoewel de reactie buiten de termijn is ingediend is deze wel beoordeeld.

Besluit:

De inspraakreactie wordt niet overgenomen en het aantal woningen voor deze locatie is op '0' gezet in de woningbouwplanning.

7. XX, over locatie Nijverheidsweg/Winkelhorst, Aalten.

Ingekomen op 26 april 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker heeft kennis genomen van de beleidsnotitie en concludeert dat de vijf woningen niet meer gerealiseerd kunnen worden en vraagt welke mogelijkheden er nog wel zijn.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Deze bestemming staat in het kader van deze Woningbouwplanning niet ter discussie. Wanneer de eigenaren met een initiatief komen voor een invulling die niet past binnen deze bestemming dan wordt dit concreet beoordeeld. De huidige invulling van het bedrijfspand (kringloopwinkel) is daar een goed voorbeeld van. Op voorhand kunnen we niet aangeven welke functies – in afwijking van de huidige bestemming - zijn toegestaan. Wij zijn altijd bereid om hierover met eigenaren in overleg te gaan.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

8. XX, over locatie Prinsenstraat 39, Aalten

Ingekomen op 21 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de Woningbouwplanning 2016 en het 'op rood zetten' van deze locatie. Het kan niet zo zijn dat de door de gemeenteraad toegekende mogelijkheid even later wordt ingetrokken.
- b. Inspreker verwacht verpaupering van het pand wanneer hier slechts één woning mogelijk is nadat het bedrijf gesloten en verplaatst is.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1 en 2. Het plan voorziet niet in een volkshuisvestelijke behoefte. Wij onderschrijven dat een sterk centrum bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Mede daarom willen we ruimte creëren in de woningbouwplanning om mee te kunnen werken aan goede, concrete initiatieven die het centrum versterken. Daartegenover zien we in de woningbouwplanning teveel plannen die beslag leggen op de (beperkte) capaciteit terwijl deze niet tot uitvoering komen. Het is daarom niet gewenst om 'claims' voor woningen in de woningbouwplanning te handhaven zonder dat er daadwerkelijk zicht is op realisatie. Voor transformatie binnen het centrum van Aalten hebben we in de planning woningen op 'groen' gezet die via maatwerk ingezet kunnen worden. De mogelijkheid om extra woningen te creëren is al in het voorgaande bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 mogelijk gemaakt via een amendement van de gemeenteraad. Na vaststelling van deze Woningbouwplanning bestaat er dus al ruim 14 jaar de mogelijkheid om deze woningen te realiseren.
- b. In deze Woningbouwplanning houden we voor transformatie binnen het centrum van Aalten woningen op 'groen' die via maatwerk ingezet kunnen worden. Dit biedt bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing mogelijkheden voor deze locatie. Pas wanneer die situatie zich voordoet moet bekeken worden welke capaciteit nodig en gewenst is. Daar kunnen wij nu geen voorschot op nemen.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

9. XX, over locatie Servatiusstraat 8-10, Aalten

Ingekomen op 3 mei 2016

Namens: eigenaren

N.B. inspreker is gevraagd een machtiging te overleggen, deze is niet aangeleverd

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker is het niet eens met de beoordeling van de locatie in de woningbouwplanning.
- b. Inspreker maakt kenbaar schade te claimen als de gemeente inderdaad overgaat tot 'weg' bestemmen van de woonfunctie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Op de locatie rustte een wijzigingsbevoegdheid om de maatschappelijke bestemming met drie woningen om te zetten naar grondgebonden woningbouw. Met de eigenaar is overeenstemming bereikt om één bouwkavel te realiseren nu het maatschappelijk vastgoed is gesloopt en één woning op een nader te bepalen locatie te bouwen. Het bestemmingsplan is hiervoor gewijzigd en is inmiddels onherroepelijk geworden. In de concept Woningbouwplanning van 2016 was deze locatie op de oranje lijst geplaatst omdat de gesprekken toen gaande waren. Er is nu nog slechts sprake van vervangende nieuwbouw. We zetten daarom de nog te bouwen woning op de 'groene lijst'.
- b. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De locatie is gelet op de onlangs onherroepelijk geworden wijziging van het bestemmingsplan op de 'groene lijst' geplaatst met de aantekening 'vervangende nieuwbouw'.

10. XX, over locatie Lammersweide, Aalten

Ingekomen op 11 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Het op rood zetten van de betreffende locatie is niet conform eerdere afspraken met de gemeente. De twee bedrijfswoningen mochten gebouwd worden in verband met de uitplaatsing van bedrijfswoningen van industrieterrein 't Broek.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Er zijn inderdaad, in het kader van revitalisatie van het bedrijventerrein, afspraken gemaakt over het uitplaatsen van bedrijfswoningen van industrieterrein 't Broek. Als gevolg hiervan zijn er door inspreker drie woningen gesloopt. Hiervan mag er één herbouwd worden op de locatie Lammersweide, doch enkel als bedrijfswoning, deze wordt daarom op groen gezet. De andere woning betreft herbouw van een bestaande woning op locatie.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de locatie is op de 'groene lijst' geplaatst met de aantekening 'vervangende nieuwbouw'.

11. XX, over locatie Willemstraat 16, Aalten.

Ingekomen op 13 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker is niet akkoord met plaatsing op de rode lijst, maar gaat de woning binnen de gegeven termijn realiseren.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Zie algemene reactie 1. Wanneer inspreker binnen de gestelde termijn overgaat tot realisatie heeft dit voor inspreker geen consequenties.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

12. XX, over locaties Kobus III, fase 2 en Kobus II te Aalten en Beggelderijk (26a) en Stulendreier(2) te Dinxperlo

Ingekomen op 17 mei 2016

Namens: eigenaren

Inhoud van de inspraakreactie

- a. In de Woningbouwplanning 2016 is onvoldoende onderbouwd waarom er nog maar 300 woningen bijgebouwd mogen worden. Tevens is het niet controleerbaar waar de 'concrete' woningbouwcapaciteit van 870 woningen vandaan komt.
- b. In de Woningbouwplanning is niet helder aangegeven hoe een project/bouwplan is getoetst aan de beoordelingscriteria. Bovendien zijn de beoordelingscriteria arbitrair.

- c. Het beleid gaat uit van een termijnverlenging indien er feitelijke uitvoeringshandelingen zijn uitgevoerd. Betrokkene stelt dat bij de genoemde projecten daar ook sprake van is geweest, zoals bouwrijp maken en de aanleg van infrastructuur. In de Woningbouwplanning 2016 is niet gemotiveerd waarom dit criterium hier niet is toegepast.
- d. Eventuele planschade kan niet enkel op basis van een verlopen tijdsduur wegens voorzienbaarheid worden afgewezen. Een concrete vaste termijn bestaat hier niet voor. Per geval zal de voorzienbaarheid beoordeeld moeten worden.
- e. Het beleid is financieel, met name wat betreft te verwachten schadeclaim, niet onderbouwd zodat uitvoerbaarheid niet vaststaat. Ook staat niet vast dat de gemeente de gevolgen van dit beleid kan en wil dragen.
- f. Inspreker verwijst er naar dat de gemeente oneigenlijke winst maakt en de eigenaar geen gelegenheid krijgt zijn investering terug te verdienen. Zo heeft de eigenaar grote bedragen aan de gemeente voldaan in het kader van de ruimte voor ruimte regeling voldaan en zijn er gronden om niet aan de gemeente overgedragen. De gemeente heeft haar voordelen gepakt, maar geeft de exploitant onvoldoende mogelijkheden om de aan de gemeente gegunde voordelen terug te verdienen.
- g. Inspreker verwijst naar met de gemeente gesloten contracten en is van mening dat de gemeente hiermee onvoldoende rekening houdt.
- h. Inspreker stelt dat door het voorgestelde beleid er in korte tijd (te) veel woningen op de markt komen, met de daarbij behorende negatieve gevolgen voor eigenaren van bestaande woningen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1.
- b. Zie algemene beoordeling 1.
- c. Het beleid voor termijnverlenging uit de conceptnota van 2016 is nu niet meer overgenomen. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. De door inspreker genoemde feitelijke werkzaamheden zijn inherent verbonden aan grondexploitaties. Bovendien zien de genoemde acties met name op het project Kobus 2. Dit project is op oranje gezet en komt in een later stadium aan de orde. Op dit moment is er voor dat project nog geen sprake van een realisatietermijn.
- d. Zie algemene beoordeling 3.
- e. In het raadsvoorstel is ingegaan op de financiële consequenties van dit beleid.
- f. Inspreker heeft voldoende tijd gehad om gedane investeringen terug te verdienen. Deze investeringen zijn inherent aan grondexploitaties en behoren mede tot het risico van een ondernemer. De betalingen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling zijn gedaan ten behoeve van het plan Kobus II. Dit plan staat op oranje. Bij het beoordelen van dit plan zal met alle aspecten rekening worden gehouden.
- g. Zie algemene beoordeling 4.
- h. De gemeente erkent dat het voorgestelde beleid tot een piek op de woningbouwmarkt kan leiden. De langetermijn-gevolgen van het niet aanpakken van het probleem zijn echter groter.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

13. XX, over centrumlocaties zoals Hogestraat, Peperstraat, Kerkstraat te Aalten.

Ingekomen op 18 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Voor het centrum van Aalten zijn concrete, weliswaar nog niet gerealiseerde plannen worden op rood gezet en ongedefinieerde aantallen op groen. Dit is geen helder ruimtelijk ordeningsbeleid. Is van mening dat concrete plannen moeten worden gehandhaafd en geen reservering voor 30 woningen ten behoeve van centrum op groen.
- b. Inspreker wil graag in overleg over concrete plannen die het centrum kunnen versterken. In die discussie moet het gaan over kwaliteit en niet enkel over aantallen. Gevraagd wordt de genoemde locaties Hogestraat, Dijkstraat, Peperstraat en Kerkstraat als kansrijk te beoordelen en deze tenminste op oranje te plaatsen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Wij onderschrijven dat een sterk centrum bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Mede daarom willen we ruimte creëren in de woningbouwplanning om mee te kunnen werken aan goede, concrete initiatieven die het centrum versterken. Daartegenover zien we in de woningbouwplanning teveel plannen die beslag leggen op de (beperkte) capaciteit terwijl deze niet tot uitvoering komen. Het is daarom niet gewenst om 'claims' voor woningen in de woningbouwplanning te handhaven zonder dat er daadwerkelijk zicht is op realisatie. Voor transformatie binnen het centrum van Aalten hebben we in de planning woningen op 'groen' gezet die via maatwerk ingezet kunnen worden.
- b. Op 5 juli 2016 hebben wij met inspreker gesproken. Wij hebben het belang van het stoplicht/woningbouwplanning toegelicht. Locaties in het centrum zijn aan de orde gesteld waarbij inspreker pleit voor mogelijkheden om centrumlocaties te ontwikkelen en flexibiliteit om tijdig in te spelen op ontwikkelingen.
Het ligt juist in onze bedoeling om mee te werken aan kwalitatief goede plannen. Daarvoor is het wel nodig om ruimte te creëren in de woningbouwplanning. Wij zijn het met inspreker eens dat de genoemde locaties kansrijk zijn om de beoogde centrumversterking te realiseren. Elke locatie moet daarbij wel afzonderlijk beoordeeld worden of en zo ja welke vorm van transformatie hier gewenst is. Mogelijk zijn er ook andere invullingen mogelijk, woningbouw hoeft daarbij niet altijd aan de orde te zijn.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

14. XX, over Lichtenvoordsestraatweg 13-1, Aalten.

Ingekomen op 18 mei 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker heeft een plan gemaakt voor de locatie voor 9 woningen op het terrein van het tuincentrum en het aangrenzende voormalige restaurant. Het betreft twee bestaande woningen, drie woningen die nu bij recht mogelijk zijn en vier extra woningen uit het transformatiecontingent. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit, voorkomt leegstand en verpaupering en zorgt voor versterking van het centrum. Het plan sluit aan op de volkshuisvestelijke opgave: goedkope woningen, type eengezinswoning in de kern Aalten. Gevraagd wordt het totaalplan, maar in ieder geval de drie woningen die nu bij recht mogelijk zijn, aan te merken als 'groen' plan. Inspreker wil in een gesprek een nadere toelichting geven.
- b. De mogelijkheid om drie woningen toe te voegen is in het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 gecreëerd. De realisatietermijn is daarom ten onrechte op één jaar gesteld, dit moet twee jaar zijn omdat dit bestemmingsplan in 2012 onherroepelijk is geworden.
- c. Een nadere toelichting op aantal criteria (behoefte segment, behoefte kern, indicatie ladder) uit Lijst C ontbreekt.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. De locatie ligt op een markante plek aan een invalsweg nabij het centrum en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is matig. Een herontwikkeling naar wonen sluit daarom aan bij ons voornemen om het centrum van Aalten te versterken. Daarvoor is wel een concreet plan nodig dat haalbaar en uitvoerbaar is. Daarvan is hier (nog) geen sprake. Het is slechts een eerste schets waarbij de toekomstplannen voor het bedrijf ontbreken. Mede daardoor ligt er nog geen (financiële en ruimtelijke) onderbouwing aan het plan ten grondslag. Ook heeft het plan betrekking op eigendom van derden.
Op 11 juli 2016 is met inspreker en zijn adviseurs gesproken over de inspraakreactie. Onze insteek is toegelicht, het ligt juist in onze bedoeling om mee te werken aan kwalitatief goede plannen op dit soort locaties. Daarvoor is het nodig om ruimte te creëren in de woningbouwplanning. Wij kunnen niet op voorhand op basis van onvoldoende onderbouwde plannen een beslag op capaciteit leggen. Inspreker gaat zich eerst beraden over de toekomst van het bedrijf. Op het moment dat dat helder is kan worden bekeken welke invulling gewenst is. Daarbij komen alle (ruimtelijke en financiële) aspecten aan de orde en kan pas bepaald worden welke capaciteit hier nodig en gewenst is. Daar kunnen wij nu geen voorschot op nemen.
- b. Het voorgaande bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 bood al de mogelijkheid om drie woningen te bouwen. Deze mogelijkheid is door een amendement van de gemeenteraad bij vaststelling van dat bestemmingsplan opgenomen. Het gehele (bedrijfs)perceel was daarin bestemd tot 'Wonen' en

er waren aanduidingen voor maximaal drie (extra) woningen opgenomen. Inspreker heeft dus al ruim dertien jaar de mogelijkheid gehad om deze woningen te realiseren. Overeenkomstig de beleidslijn uit de Woningbouwplanning is een realisatietermijn van één jaar dus gerechtvaardigd.

- c. Zie algemene beoordeling 1.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

15. XX, over locatie 't Dal, Aalten.

Ingekomen op 24 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers stellen dat het schrappen van de mogelijkheid om een woning te bouwen, binnen vijf jaar na het verkrijgen van de mogelijkheid, een vorm van onbehoorlijk bestuur is. Insprekers willen, na het stoppen van hun bedrijf, hun kavel op de hoek Beeklaan/'t Dal gaan bebouwen. Insprekers vragen daarom nu een realisatietermijn tot 2020 in plaats van de voorgestelde twee jaar.
- b. Insprekers stellen de gemeente mogelijk aansprakelijk wanneer de termijn niet wordt verlengd.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die woningbouw op deze plek nu absoluut gewenst maken. Het is ruimtelijk gezien nu ook niet persé noodzakelijk dat er extra woningen op deze plek komen. De nieuwe woningen kunnen al vanaf 2012 worden gerealiseerd. Ten opzichte van de conceptnota uit 2016 stellen wij nu voor dat een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid heeft het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Voor deze locatie betekent dit dat de bestemming tot 2022 in stand blijft. Binnen die termijn is er ruimschoots de mogelijkheid om alsnog het plan uit te voeren.
- b. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de termijn wordt aangepast tot 2022.

16. XX, over locatie 't Dal, Aalten.

Ingekomen op 25 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers stellen dat het schrappen van de mogelijkheid om een woning te bouwen, binnen vijf jaar na het verkrijgen van de mogelijkheid, een vorm van onbehoorlijk bestuur is. Insprekers vragen om een realisatietermijn tot 2020 in plaats van de voorgestelde twee jaar.
- b. Insprekers stellen de gemeente mogelijk aansprakelijk wanneer de termijn niet wordt verlengd.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die woningbouw op deze plek nu absoluut gewenst maken. Het is ruimtelijk gezien nu ook niet persé noodzakelijk dat er extra woningen op deze plek komen. De nieuwe woningen kunnen al vanaf 2012 worden gerealiseerd. Ten opzichte van de conceptnota uit 2016 stellen wij nu voor dat een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid heeft het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Voor deze locatie betekent dit dat de bestemming tot 2022 in stand blijft. Binnen die termijn is er ruimschoots de mogelijkheid om alsnog het plan uit te voeren.
- b. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de termijn wordt aangepast tot 2022.

17. XX, over locatie 't Dal, Aalten.

Ingekomen op 26 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers stellen dat het schrappen van de mogelijkheid om een woning te bouwen, binnen vijf jaar na het verkrijgen van de mogelijkheid, een vorm van onbehoorlijk bestuur is. Insprekers vragen om een realisatietermijn tot 2020 in plaats van de voorgestelde twee jaar.
- b. Insprekers stellen de gemeente mogelijk aansprakelijk wanneer de termijn niet wordt verlengd.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die woningbouw op deze plek nu absoluut gewenst maken. Het is ruimtelijk gezien nu ook niet persé noodzakelijk dat er extra woningen op deze plek komen. De nieuwe woningen kunnen al vanaf 2012 worden gerealiseerd. Ten opzichte van de conceptnota uit 2016 stellen wij nu voor dat een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid heeft het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Voor deze locatie betekent dit dat de bestemming tot 2022 in stand blijft. Binnen die termijn is er ruimschoots de mogelijkheid om alsnog het plan uit te voeren.
- b. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

N.B. hoewel de reactie buiten de termijn is ingediend is deze wel beoordeeld.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de termijn wordt aangepast tot 2022.

18. XX, over locatie Varsseveldestraatweg 41C, Aalten.

Ingekomen op 25 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker is niet akkoord met de nog voorgestelde realisatietermijn van één jaar, mede omdat het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 eerst in 2012 onherroepelijk is geworden. Inspreker verzoekt om een realisatietermijn tot en met 2021, de in beginsel geldende planperiode.
- b. Inspreker heeft al maatregelen getroffen op zijn erf voor toekomstige bebouwing van deze locatie.
- c. Inspreker stelt de gemeente bij voorbaat aansprakelijk voor de gevolgen van het voorgenomen besluit.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 7. De mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen vloeit voort uit het bestemmingsplan Hogestraat dat in oktober 1983 onherroepelijk is geworden. De mogelijkheid bestaat dus al meer dan 32 jaar.
- b. De getroffen maatregelen betreffen het – uit eigen beweging – aanleggen van een inrit. Dit is geen omstandigheid die ertoe leidt dat de termijn verlengd zou moeten worden.
- c. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

19. XX, over locatie Varsseveldsestraatweg 6, Aalten.

Ingekomen op 19 mei 2016

Namens: W.F. Buesink

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker wil meewerken aan een versterking van dit gebied maar dat moet economisch haalbaar zijn. Door twee woningen uit het transformatieruimte voor het centrum voor deze locatie te reserveren is een haalbaar plan mogelijk. Na sloop van het huidige winkelpand en achterliggende smederij kunnen twee woningen worden gebouwd. Bij één van deze woningen kan het karakteristieke pand Varsseveldsestraatweg 12 worden betrokken voor een ondersteunende functie als kantoor/atelier. Beëindigen van detailhandel draagt bij aan versterking van het centrum. Zonder nieuwe invulling is een transformatie met kwaliteitsimpuls niet mogelijk.
- b. Op grond van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 zijn bij recht vijf woningen op het perceel mogelijk, met een wijzigingsbevoegdheid is een fasering mogelijk. De realisatietermijn van één jaar is te kort om vier woningen te realiseren, mede omdat de grond bijna volledig bebouwd is.
- c. Het schrappen van woningen leidt tot waardedaling van de grond.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Wij onderschrijven dat een sterk centrum bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp. Mede daarom willen we ruimte creëren in de woningbouwplanning om mee te kunnen werken aan goede, concrete initiatieven die het centrum versterken. Daartegenover zien we in de woningbouwplanning teveel plannen die beslag leggen op de (beperkte) capaciteit terwijl deze niet tot uitvoering komen. Het is daarom niet gewenst om 'claims' voor woningen in de woningbouwplanning te handhaven zonder dat er daadwerkelijk zicht is op realisatie. Voor transformatie binnen het centrum van Aalten hebben we in de planning woningen op 'groen' gezet die via maatwerk ingezet kunnen worden. De betreffende locatie ligt tegen het centrum van Aalten en is een locatie waar we graag een transformatie en kwaliteitsimpuls zien. De geschetste ontwikkeling biedt in onze ogen goede kansen voor herontwikkeling van de locatie en vormt een basis om daarover verder in gesprek te gaan
- b. Het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 maakt het mogelijk om maximaal vier woningen toe te voegen. In het daarvoor geldende bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 was dit door een amendement van de gemeenteraad bij vaststelling van dat bestemmingsplan ook al mogelijk gemaakt. Inspreker heeft dus al ruim veertien jaar de mogelijkheid om deze woningen te realiseren. Sindsdien heeft dit niet geleid tot concrete plannen en realisatie. Overeenkomstig de beleidslijn uit de Woningbouwplanning is een realisatietermijn van één jaar dus gerechtvaardigd. Het betekent overigens niet dat binnen één jaar deze maximale mogelijkheden (vier woningen) moeten worden benut. Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om twee woningen te bouwen, gebruik makend van deze realisatietermijn.
- c. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

20. XX, over locatie Dinxperlosestraatweg (27-29), Aalten

Ingekomen op 24 mei 2016

Namens: eigenaren

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers hebben de locatie uit een erfenis verkregen. Er wordt verzocht om de realisatietermijn te verruimen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Zie algemene reactie 7. Op de betrokken locatie kunnen sinds begin jaren 80 woningen worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Aalten-Zuid. Dit bestemmingsplan is november 1981 onherroepelijk geworden. De mogelijkheid bestaat dus al zo'n 35 jaar. Overeenkomstig de beleidslijn uit de Woningbouwplanning is een realisatietermijn van één jaar dus gerechtvaardigd. Het feit dat de kavel uit erfenis is verkregen is geen bijzondere omstandigheid om de realisatietermijn te verlengen.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

21. XX, over locatie Markerinkdijk(19), Barlo.

Ingekomen op 16 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker is van mening dat de realisatietermijn te kort is en verzoekt om een termijn van minimaal 2 jaar. Er zijn kandidaten voor woningbouw.
- b. Inspreker verwijst naar betalingen die in het verleden zijn gedaan ten behoeve van het verkrijgen van de bouwmogelijkheid.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- b. Zie algemene reactie 6 en 7. De mogelijkheid om op deze locatie een woning te bouwen vloeit voort uit het bestemmingsplan Barlo, uitbreiding Markerinkdijk dat eind 1997 onherroepelijk is geworden. De mogelijkheid is er dus al bijna 20 jaar. Overeenkomstig de beleidslijn uit de Woningbouwplanning is een realisatietermijn van één jaar dus gerechtvaardigd. De gegeven termijn is ruim voldoende om een plan tot ontwikkeling te brengen, zeker nu er aldus inspreker kandidaten zijn.

- c. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Markerinkdijk. De betaling waarnaar wordt verwezen is een betaling geweest voor het in exploitatie brengen van de gronden. Inspreker heeft voldoende mogelijkheden gehad om gebruik te maken van de ontstane mogelijkheden. Het betalen van een vergoeding voor het in exploitatie brengen van gronden geeft geen onbeperkt recht op het in stand houden van het planologisch regime.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

22. XX, over locatie Markerinkdijk 2-8, Barlo.

Ingekomen op 4 mei 2016

Namens: eigenaren

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers zijn van mening dat het stoplichtmodel oncontroleerbaar lijkt.
- b. Insprekers zijn van mening dat het niet terecht is dat er juist bij Barlo woningen worden geschrapt gezien de vele jeugd aldaar.
- c. De termijn van één jaar is veel te kort om de vier nog resterende woningen/ kavels te verkopen en te bebouwen.
- d. De resterende realisatietermijn is onjuist opgenomen, omdat woningbouw op deze locatie pas sinds 2010 mogelijk is.
- e. Insprekers zijn ook van mening dat er al een inspanningsverplichting is verricht -afrekening met belastingdienst en ophogen van de percelen- waardoor de realisatietermijn met minimaal één jaar zou moeten worden verlengd.
- f. Insprekers kondigen aan eventuele planschade te claimen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1.
- b. Zie algemene beoordeling 1.
- c. Ten opzichte van de conceptnota uit 2016 stellen wij nu voor dat een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid heeft het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Voor deze locatie betekent dit dat de bestemming tot 2020 in stand blijft.
- d. Deze locatie is inderdaad pas met een directe bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan kern Barlo 2010. In het voorgaande bestemmingsplan was er een uitwerkingsplicht opgenomen. Woningbouw is derhalve eerst in 2010 mogelijk geworden. De gegeven termijn is hierop afgestemd.
- e. Het ophogen van het terrein is een activiteit die in veel gevallen inherent is aan een grondexploitatie. De afrekening met de belastingdienst is een persoonlijke omstandigheid, die niet zodanig van aard is dat deze leidt tot een verlenging van de termijn. Het beleid voor termijnverlenging uit de conceptnota is overigens niet overgenomen omdat volgens de nu voorliggende nota een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan.
- f. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: planrealisatie kan sinds 2010 plaatsvinden, de termijn wordt aangepast tot 2020.

23. XX, over locatie Markerinkdijk 45, Barlo

Ingekomen op 17 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers willen, conform een schriftelijke toezegging, de wijzigingsbevoegdheid handhaven tot oktober 2020.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Zie algemene beoordeling 5. Op basis van nader ingewonnen advisering zullen wij niet binnen de planperiode voorstellen om de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan weg te halen. We handhaven hiermee dus de toezegging uit de brief van 2014. Echter als er om uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid wordt verzocht hoeven wij hier niet per definitie uitvoering aan te geven. Het is

immers een wijzigingsbevoegdheid, die ter vrije oordeel aan het college is, waarbij in ieder geval maar niet uitsluitend moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan. Wij beoordelen dan o.a. aan ruimtelijk, volkshuisvestelijk staand beleid en op dit moment is er dan geen grond om mee te werken. (tekst uit raadsmededeling 170/2016)

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de aanvullende tekst in de kolom toelichting vervalt.

24. XX, over locatie Koppelstraat 35/ Prins Mauritsstraat, Bredevoort

Ingekomen op 9 mei 2016

N.B. Inspreker is gevraagd een machtiging te overleggen, in de brief van 19 juli 2016 is de inspraakreactie door eigenaren ondertekend.

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker is het niet eens met de plaatsing van deze locatie op de oranje lijst en vraagt om de locatie op de groene lijst te zetten gelet op de al geleverde inspanning (herbestemming en renovatie kerk, vermindering aantal woningen).
- b. De status oranje is in strijd met de exploitatieovereenkomst (contractbreuk).

Desgevraagd is een machtiging aangeleverd met aanvullende opmerkingen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. De geschetste omstandigheden (behoud en herbestemming cultureel erfgoed) hebben er juist toe geleid om de locatie op oranje te zetten. In de nota Woningbouwplanning Aalten 2017 is aangegeven dat wij in 2017 met de eigenaren/initiatiefnemers van de oranje plannen overleggen om te bezien of planaanpassingen mogelijk zijn. In 2018 moet vervolgens besloten worden of de dan nog resterende kavels alsnog op groen of rood worden gezet. Het nu op oranje zetten heeft dan ook geen gevolgen voor initiatiefnemer. Gezien de (over)capaciteit aan nieuwbouwplannen in Bredevoort is het niet mogelijk om de locatie op groen te zetten.
- b. Zie algemene beoordeling 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

25. XX, over locatie Bekendijk, Bredevoort

Ingekomen op 13 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen op gronden van inspreker 21 woningen worden gebouwd. Met de gemeente is een intentieovereenkomst gesloten over een andere planopzet waarbij ook sprake is van een vermindering van het aantal woningen. Zolang de voorwaarden uit de intentieovereenkomst niet worden ingevuld wordt onverkort vastgehouden aan het geldende bestemmingsplan.
- b. Vermindering van het aantal woningen heeft waardevermindering tot gevolg en wordt verhaald op de gemeente Aalten.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. In de concept Woningbouwplanning 2016 is uitgegaan van het nieuwe plan Bekendijk waarbij sprake is van een vermindering van het aantal woningen. Het planproces voor dit plan loopt inderdaad vertraging op, inspreker is hiermee bekend. Dat neemt niet weg dat wij nog steeds nastreven om dat plan tot uitvoering te brengen, onder meer met inzet van provinciale subsidie. Zolang de intentieovereenkomst niet is gevolgd door een realisatieovereenkomst (en vervolgens een nieuw bestemmingsplan) zetten wij de locatie Bekendijk op oranje, daar waar het gaat om de gronden van ontwikkelende partijen. Dat betekent dat de woningaantallen op basis van het geldende bestemmingsplan daarbij leidend zijn. Voor oranje plannen gaan wij in 2017 met partijen in overleg om planaanpassingen te bespreken. In 2018 wordt dan opnieuw beoordeeld hoe met deze plannen wordt omgegaan. Wij verwachten echter in tussentijd harde afspraken te maken over de nieuwe herontwikkeling van het plan Bekendijk. Het deel van het plangebied dat gemeente-eigendom is zetten wij wel op 'rood'. De

bedrijfsbebouwing is gesloopt en woningbouw is hier niet meer voorzien. Het betreft 15 woningen die op rood staan. In de lijst wordt dit deel expliciet genoemd als gemeentelijk deel Bekendijk.

- b. Zie algemene beoordeling onder 4.

Wij zijn van mening dat dit aspect -gelet op de intentieovereenkomst en de beoordeling onder a.- niet relevant is.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de woningaantallen, die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn op de oranje lijst geplaatst. De woningen die op gemeente-eigendom waren geprojecteerd staan op de rode lijst (15).

26. XX, over locatie Bekendijk, Bredevoort.

Ingekomen op 22 april 2016

Mede namens: XX

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers zijn voornemens de beoogde herontwikkeling van het plan Bekendijk voort te zetten. Omdat de onderhandelingen nog niet zijn afgerond is het 'weg' bestemmen van harde plancapaciteit op dit moment niet aanvaardbaar.
- b. Inspreker maakt kenbaar schade te claimen wanneer de gemeente inderdaad overgaat tot het 'weg bestemmen' van de woningen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. In de concept Woningbouwplanning 2016 is uitgegaan van het nieuwe plan Bekendijk waarbij sprake is van een vermindering van het aantal woningen. Het planproces voor dit plan loopt inderdaad vertraging op. Dat neemt niet weg dat we gezamenlijk nog steeds nastreven om dat plan tot uitvoering te brengen, onder meer met inzet van provinciale subsidie. Zolang de intentieovereenkomst niet is gevolgd door een realisatieovereenkomst (en vervolgens een nieuw bestemmingsplan) zetten wij de locatie Bekendijk op oranje, daar waar het gaat om de gronden van ontwikkelende partijen. Dat betekent dat de woningaantallen op basis van het geldende bestemmingsplan daarbij leidend zijn. Voor oranje plannen gaan wij in 2017 met partijen in overleg om planaanpassingen te bespreken. In 2018 wordt dan opnieuw beoordeeld hoe met deze plannen wordt omgegaan. Wij verwachten echter in tussentijd met inspreker harde afspraken te maken over de nieuwe herontwikkeling van het plan Bekendijk. Het deel van het plangebied dat gemeente-eigendom is zetten wij wel op 'rood'. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en woningbouw is hier niet meer voorzien. Het betreft 15 woningen die op rood staan. In de lijst wordt dit deel expliciet genoemd als gemeentelijk deel Bekendijk.
- b. Zie algemene beoordeling onder 4. Wij zijn van mening dat dit aspect -gelet op de intentieovereenkomst en de beoordeling onder a.- niet relevant is.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de woningaantallen, die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn op de oranje lijst geplaatst. De woningen die op gemeente-eigendom waren geprojecteerd staan op de rode lijst (15).

27. XX, over locatie Keupenstraat 27, Dinxperlo

Ingekomen op 7 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers hebben in 2006 verzocht om een woning te mogen bouwen op eigen kavel. Geven aan daar nooit meer wat op te hebben gehoord en krijgen nu brief dat plan op rood komt.
- b. Insprekers willen een termijn om alsnog een woning te realiseren.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Inspreker heeft in 2006 verzocht een extra woning te mogen bouwen. Eind 2007 heeft er een gesprek met insprekers plaatsgevonden. Deze contacten hebben er toe geleid dat in het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 op het betreffende perceelsgedeelte een

- wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Inspreker hebben geen verzoek tot wijziging van de bestemming ingediend.
- b. Zie algemene reactie 5.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

28. XX, over locatie Keminkswede 72-78, Dinxperlo

Ingekomen op 14 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers stellen dat is gestart met de bouw en dat derhalve op groen gezet dienen te worden.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

De woningen zijn in aanbouw, de locatie is nu op de 'groene lijst' geplaatst.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de locatie is op de 'groene lijst' gezet.

29. XX, over locatie Kwikkelstraat 1, Dinxperlo.

Ingekomen op 11 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen het op rood zetten van de bouwlocatie. Inspreker heeft destijds de woning gekocht in de wetenschap dat er een tweede woning gebouwd kon worden. In het geldende bestemmingsplan is deze mogelijkheid –na zienswijzen van inspreker- ook overgenomen. Inspreker wil deze mogelijkheid ook ná 2025 handhaven.
- b. Wanneer dit niet bespreekbaar is dan worden mogelijkheden voor planschadeprocedure onderzocht.
- c. Inspreker heeft grote twijfels bij het grote aantal leegstaande woningen in Dinxperlo. Ook is er een scheve verdeling tussen het aantal nog te bouwen woningen in de diverse dorpen. De Dinxperlose makelaars zijn maar in beperkte mate betrokken bij het onderzoek. Gevraagd wordt om hierover in gesprek te gaan.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan "Dinxperlo-Dorp 1989" kon er een extra woning worden gebouwd. Bij de voorbereiding van het nu geldende bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 is deze mogelijkheid in eerste instantie vervallen, omdat reeds lange tijd geen gebruik van deze mogelijkheid is gemaakt. Op basis van een reactie van inspreker is deze mogelijkheid bij de vaststelling van dat bestemmingsplan alsnog opgenomen. Dit betekent niet dat een gemeente eraan is gehouden om te allen tijde het planologische regime in stand te houden. Ontwikkelingen op ruimtelijk/planologisch gebied en op volkshuisvestelijk terrein kunnen aanleiding zijn dit te heroverwegen. De woning kan al sinds 1989 op deze locatie worden gebouwd. Het is aan inspreker of hij nu alsnog gebruik maakt van de gegeven mogelijkheid om een woning te bouwen. Handhaving van deze mogelijkheid tot na 2025 is niet mogelijk. Wij vinden de voorgestelde realisatietermijnen al ruimhartig.
- b. Zie algemene beoordeling 3.
- c. Op 6 juli 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden en is gediscussieerd over de woningmarkt en mogelijke maatregelen. Dit heeft bij ons niet tot andere inzichten geleid die leiden tot grote bijstellingen van deze beleidsnota.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

30. XX, over locatie Veldmate 2 en 4, Dinxperlo

Ingekomen op 25 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers verwijzen naar een overeenkomst met de gemeente uit 1997 waarbij gronden aan de

gemeente zijn overgedragen voor woningbouw en deze twee woningbouwkavels als tegenprestatie zijn bedongen en zijn daarom van mening dat de locatie niet op rood gezet kan worden.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Het feit dat de gemeente in het verleden een contract heeft gesloten geeft geen eeuwigdurend recht op het kunnen bouwen van de woningen. Ontwikkelingen op ruimtelijk/planologisch gebied en op volkshuisvestelijk terrein kunnen aanleiding zijn voor de raad om vanuit zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening maatregelen te nemen, die ook de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het beoogde bouwplan raken.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

31. XX, over locatie Beggelderdijk 45E, Dinxperlo

Ingekomen op 19 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker wil zo snel mogelijk een levensloopbestendige woning bouwen voor eigen bewoning, nadat de huidige woning is verkocht.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

De woning is in aanbouw, de locatie is op de 'groene lijst' geplaatst.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de locatie is op de 'groene lijst' gezet.

32. XX, over locatie Veldmate, Dinxperlo

Ingekomen op 11 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De zoon van insprekers is sinds 3 jaar eigenaar van de locatie. Het eigendom is uit erfenis verkregen. Gelet op de leeftijd is hij niet in staat om de kavel te bebouwen.
- b. In 2000 is een deel van de kavel door de gemeente verkocht, met het oogmerk om dat t.z.t. te bebouwen. Het gedeelte dat destijds al in eigendom was, is in eigendom gehouden bij een grondtransactie met de gemeente, waarbij is uitonderhandeld dat er een bouwkavel bleef liggen.
- c. Insprekers stellen de gemeente aansprakelijk indien de locatie op rood blijft staan.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Deze feiten op zichzelf en in samenhang vormen deze geen aanleiding om het beleid bij te stellen.
- b. Inderdaad is in 2000 bouwgrond verkocht door de gemeente aan erflater waarbij expliciet is afgezien van de destijds geldende standaard realisatietermijn van 2 jaar. Echter dat betrof slechts een L-vormige strook grond van 258M2 waarop zelfstandig geen woning gerealiseerd kon worden. De huidige kavel van de zoon bestaat uit 2 kadastrale eenheden met een totale oppervlakte van 258+415= 673m2. Op het perceel van 415m2 is pas in 2012 in het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 een woonbestemming opgenomen via een uitwerkingsplicht. Voordien had het een agrarische bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied Dinxperlo 2007.

Deze totale locatie van 5 woningen heeft een uitwerking nodig omdat er een geurcirkel van een agrarisch bedrijf over ligt. Uitsluitend de kavel van de zoon ligt nu net buiten deze cirkel en zou dus ontwikkeld kunnen worden.

Eerst vanaf 2012 kon de uitwerkingsplicht worden ingeroepen, hetgeen nog niet was gedaan. Het is nog wel te onderbouwen om voor één woning wel een uitwerking te doen en daarmee gelijkheid te geven aan andere bouwlocaties met een directe bouwtitel. Inmiddels is het verzoek tot uitwerking van de bestemming ingediend en ligt dit ter beoordeling voor.

- c. Zie algemene beoordeling onder 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing. De locatie is gesplitst in 2 locaties waarbij 4 woningen op rood blijven zonder realisatietermijn. Op de locatie van inspreker kan maximaal één woning worden gerealiseerd, gekoppeld aan een realisatietermijn .

33. XX, over locatie Beggelderdijk 45C, Dinxperlo.

Ingekomen op 12 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker verwijst naar de historie van de totstandkoming van de woningbouwmogelijkheid op deze locatie en verzoekt het plan gelet hierop op groen te zetten.
- b. Inspreker stelt de gemeente aansprakelijk wanneer de woningbouwplanning niet gewijzigd wordt.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

De woning is zeer recent in aanbouw, de locatie wordt op de 'groene lijst' geplaatst.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de locatie wordt op de 'groene lijst' gezet.

34. XX, over locaties Beggelderdijk(24B), Beggelderveldweg(47-51), Europastraat 19a, Keupenstraat (15) te Dinxperlo.

Ingekomen op 12 mei 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

- a. In de Woningbouwplanning 2016 is onvoldoende onderbouwd waarom er nog maar 300 woningen bijgebouwd mogen worden. Tevens is het niet controleerbaar waar de 'concrete' woningbouwcapaciteit van 870 woningen vandaan komt.
- b. In de Woningbouwplanning is niet helder aangegeven hoe een project/bouwplan is getoetst aan de beoordelingscriteria. Bovendien zijn de beoordelingscriteria arbitrair.
- c. Het beleid gaat uit van een termijnverlenging indien er feitelijke uitvoeringshandelingen zijn uitgevoerd. Betrokkene stelt dat bij de genoemde projecten daar ook sprake van is geweest, zoals sloop, bouwrijp maken en de aanleg van infrastructuur. In de Woningbouwplanning 2016 is niet gemotiveerd waarom dit criterium hier niet is toegepast.
- d. Eventuele planschade kan niet enkel op basis van een verlopen tijdsduur wegens voorzienbaarheid worden afgewezen. Een concrete vaste termijn bestaat hier niet voor. Per geval zal de voorzienbaarheid beoordeeld moeten worden.
- e. Het beleid is financieel, met name wat betreft te verwachten schadeclaim, niet onderbouwd zodat uitvoerbaarheid niet vaststaat. Ook staat niet vast dat de gemeente de gevolgen van dit beleid kan en wil dragen.
- f. Inspreker verwijst er naar dat de gemeente oneigenlijke winst maakt en de eigenaar geen gelegenheid krijgt zijn investering terug te verdienen. Zo heeft de eigenaar grote bedragen aan de gemeente voldaan in het kader van de ruimte voor ruimte regeling voldaan en zijn er gronden om niet aan de gemeente overgedragen. De gemeente heeft haar voordelen gepakt, maar geeft de exploitant onvoldoende mogelijkheden om de aan de gemeente gegunde voordelen terug te verdienen.
- g. Inspreker verwijst naar met de gemeente gesloten contracten en is van mening dat de gemeente hiermee onvoldoende rekening houdt.
- h. Inspreker stelt dat door het voorgestelde beleid er in korte tijd (te) veel woningen op de markt komen, met de daarbij behorende negatieve gevolgen voor eigenaren van bestaande woningen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1. Het aantal woningen is het resultaat van het aantal woningen dat op de lijsten A, B en C staan. Deze lijsten behoren als bijlage bij de beleidsnota Woningbouwplanning Aalten 2017. Dat aantal fluctueert, bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigd planologisch beleid (bijvoorbeeld minder woningsplitsingen door het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015) of (administratieve) correcties.
- b. Zie algemene beoordeling 1.
- c. De door inspreker genoemde feitelijke werkzaamheden zijn inherent verbonden aan grondexploitaties en leiden derhalve niet tot het verlengen van de realisatietermijn.

Het beleid voor termijnverlenging uit de conceptnota uit 2016 is nu niet overgenomen. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Wanneer de

periode van tien jaar al is verstreken geldt een termijn van één jaar nadat deze woningbouwplanning is vastgesteld.

Voor de locaties van inspreker betekent dit dat er nauwelijks wijzigingen zijn. De termijn voor de locaties Beggelderijk 24B en Beggelderveldweg 47-51 blijft één jaar. Voor de locatie Europastraat 19a zou deze termijn ook op één jaar uitkomen. Omdat te voorkomen dat de termijn beperkt wordt ten opzichte van de conceptnota Woningbouwplanning 2016 stellen we voor de termijn op twee jaar te handhaven. De woningen op de locatie Keupenstraat 15 zijn in aanbouw. Deze locatie is daarom op de 'groene lijst' opgenomen.

- d. Zie algemene beoordeling 3.
- e. In het raadsvoorstel is ingegaan op de financiële consequenties van dit beleid.
- f. Inspreker heeft voldoende tijd gehad om gedane investeringen terug te verdienen. Deze investeringen zijn inherent aan grondexploitaties en behoren mede tot het risico van een ondernemer.
- g. Zie algemene beoordeling 4.
- h. De gemeente erkent dat het voorgestelde beleid tot een piek op de woningbouwmarkt kan leiden. De langetermijn-gevolgen van het niet aanpakken van het probleem zijn echter groter.

Besluit:

De inspraakreactie wordt deels overgenomen in die zin dat de locatie Keupenstraat 15 op de 'groene lijst' is geplaatst. Voor de locatie Europastraat 19a blijft de termijn overeenkomstig de (concept)Nota uit 2016 twee jaar.

35. XX, over locatie Kerkpad 2, Dinxperlo.

Ingekomen op 12 mei 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Hoe verhoudt de realisatietermijn zich tot de positieve woonbestemming? Hoeveel tijd resteert er om tot verkoop en/of realisatie over te gaan.
- b. Inspreker verneemt graag hoe de gemeente inspreker schadeloos stelt wanneer de bestemming actief wordt weggehaald. Inspreker wil de locatie wel aan de gemeente verkopen.
- c. Het verbaast inspreker dat de laatste zes jaar woonbestemmingen zijn toekend ondanks dat de gemeente sinds 2010 de krimpgedachte omarmt.
- d. Van de 300 toe te voegen woningen zijn er in verhouding teveel toevoegingen aan de kern Aalten toegekend. Er zijn slordigheden en onjuistheden in de berekeningen.
- e. Het plan voor deze locatie past juist binnen de behoefte van goedkope, grondgebonden woningen.
- f. Inspreker wijst op de door de gemeente beoogde waarde 'Karakteristiek Gebouw'. Inspreker is voornemers het pand te behouden mits dit bouwkundig en economisch haalbaar is.
- g. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de gemeente zichzelf ook beperkingen oplegt voor haar eigen bouwkvavels.
- h. Wil de locatie nu op de oranje lijst zodat betrokkene wat meer tijd heeft om de bestemming te realiseren.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Wij vinden de bestaande situatie met leegstaande (voormalige) bedrijfsbebouwing in een woonbuurt ruimtelijk gezien ongewenst. Daarom stellen wij voor om de locatie op de 'oranje lijst' te zetten. Dat betekent dat inspreker de gelegenheid heeft om een concreet plan te maken waarover in 2017 overlegd wordt. Inspreker heeft inmiddels plannen in voorbereiding. Hierover zijn wij in gesprek. In 2018 moet blijken of de locatie ontwikkeld kan worden of alsnog op rood wordt gezet. Omdat de locatie op de 'oranje lijst' wordt geplaatst is er geen realisatietermijn van toepassing.
- b. Zie algemene beoordeling 3. Wij hebben geen belang bij aankoop van de locatie.
- c. Wij hebben inderdaad planologisch meegewerkt aan plannen. Op basis van het destijds geldende beleid was daar ook ruimte voor. In de loop der jaren is de demografische ontwikkeling dermate bijgesteld dat de Regio Achterhoek inmiddels ook een officiële krimpregio is. Dat betekent dat ook de Woningbouwplanning daarop aangepast moet worden. Overigens is het ook zo dat initiatiefnemers in het (recente) verleden er allemaal stevig bij ons op aangedrongen toch vooral medewerking te verlenen aan hun plannen omdat deze voorzag in een behoefte en ook financieel uitvoerbaar waren.

- d. Wij herkennen de vermeende scheve verhouding niet. Zo is de verhouding van locaties op 'groen' voor de hoofdkernen Aalten (31%) en Dinxperlo(42%) op dit moment in het voordeel voor Dinxperlo.
- e. Er is geen concreet plan zodat een prijsklasse nog niet bekend is. Gezien de inspanningen (sloop) en de typologie woning (vrijstaand) vragen wij ons sterk af of dit een woning in de goedkope prijsklasse wordt (op dit moment tot €170.000).
- f. Wanneer inspreker een vrijstaande woning wil realiseren met behoud van de karakteristiek dan is dat voor ons bespreekbaar.
- g. Zie algemene beoordeling 1 en 8.
- h. Zie beantwoording onder a.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: deze locatie is op de 'oranje lijst' geplaatst.

36. XX, over locatie Kwikkelstraat 16-18, Dinxperlo.

Ingekomen op 25 mei 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker wenst de locatie te bebouwen, maar stelt tevens voor om twee bestaande woningen op een locatie elders te slopen en hier terug te bouwen, zodat er een woongebouw met 3 tot 4 wooneenheden kan ontstaan.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Het verzoek van inspreker brengt met zich mee dat er een nieuw plan voor deze locatie ontwikkeld moet worden. Gelet op de huidige problematiek -die mede aanleiding is voor deze aanpassing van de woningbouwplanning- is het onderbouwen van een dergelijke ontwikkeling niet eenvoudig. Planaanpassingen zijn daarom in beginsel niet aan de orde omdat hiermee op deze locatie geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

37. XX, over locatie Raadhuisstraat/Kwikkelstraat, Dinxperlo

Ingekomen op 2 juni 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker heeft bezwaar tegen het op rood zetten van de locatie. Er is al geruime tijd gesproken over de situering van een supermarkt op deze locatie. Inspreker wil in overleg om een andere invulling van de locatie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Het plan voor 10 appartementen kan al sinds 2007 worden gebouwd. Dit plan is niet tot uitvoering gekomen. Wij hebben twijfels of er ook daadwerkelijk zicht is op realisatie, onder meer gelet op de behoefte (zie algemene beoordeling 1). Bij raadsbesluit van 8 juli 2015 is deze locatie ook aangewezen als een mogelijke locatie voor hervestiging van een supermarkt.

In de loop van 2016 hebben wij meermaals met inspreker gesproken. Inspreker heeft aangegeven dat de locatie niet meer in beeld is voor een supermarkt en heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan voor grondgebonden woningen (vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning). Wij hebben dit verzoek positief beoordeeld en bereiden een herziening van het bestemmingsplan voor.

Dat neemt niet weg dat wij de locatie wat betreft het oorspronkelijke bouwplan (10 appartementen) op rood laten staan. Het nieuwe plan voor grondgebonden woningen komt ten laste van de transformatieruimte.

N.B. hoewel de reactie buiten de termijn is ingediend is deze wel beoordeeld.

Besluit

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

38. XX, over locatie De Pas, Dinxperlo

Ingekomen op 28 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker is van mening dat zijn bouwplan voorziet in de volkshuisvestelijke behoefte.
- b. Er is reeds een inspanning verricht zodat de termijn met één jaar verlengd moet worden.
- c. Inspreker verwijst naar de in het verleden gesloten overeenkomst en dan met name artikel 13, lid 1a en lid 4.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1. Op deze locatie staan nu een tweetal woningen op Funda te koop voor prijzen van €213.000,- resp. €215.000,-VON. Dat is geen goedkope prijsklasse.
- b. Het beleid voor termijnverlenging uit de conceptnota uit 2016 is nu niet overgenomen. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2012 is de termijn aangepast tot 2022. Overigens zijn de uitgevoerde werkzaamheden inherent verbonden aan een grondexploitatie.
- c. De artikelen waar inspreker naar verwijst zien op een beëindiging van de overeenkomst in geval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming hiervan. Ons inziens is hiervan geen sprake. Zie algemene beoordeling 4.

Besluit

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de termijn wordt aangepast tot 2022.

39. XX, over locatie Halteweg/Gendringseweg(Het Veld), Lintelo

Ingekomen op 3 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker wil twee woningen realiseren op de betreffende locatie en geeft aan deze kavels van de gemeente gekocht te hebben. Inspreker kan geen termijn aangeven waarbinnen de realisatie zal plaatsvinden.
- b. Inspreker vindt dat de kavels op 'groen' gezet moeten worden, mede vanwege de gemaakte ontwikkelings- en acquisitiekosten.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. De betreffende kavels zijn inderdaad verkocht aan inspreker, maar met een bepaling dat de overeenkomst beëindigd kan worden wanneer inspreker niet binnen twee jaar na ondertekening van de koopovereenkomst de bouwkavels heeft doorverkocht. Levering heeft nog niet plaatsgevonden en de gemeente is formeel nog eigenaar van de bouwkavels. Het op 'oranje' zetten van de locatie zou de gemaakte afspraken niet schaden. Echter, wij hebben inmiddels -mede aan de hand van het raadsdebat op 29 november 2016- ook keuzes gemaakt wat betreft de gemeentelijke kavels. Dit heeft ertoe geleid dat deze kavels aan Het Veld op de 'groene lijst' komen.
- b. Het feit dat inspreker ontwikkelings- en acquisitiekosten heeft gemaakt is geen bijzondere omstandigheid die ertoe leidt dat het project nu op groen gezet moet worden. Wij stellen echter voor de status van de locatie te wijzigen, zie beantwoording onder a.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen, overigens hebben wij deze kavels wel op de 'groene lijst' geplaatst.

40. XX, over locaties Lintelo.

Ingekomen op 25 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker is van mening dat de woningbouwplannen in Lintelo op 'groen' gezet zouden moeten worden, gelet op o.a. de stijging van de inwoners en huishoudens.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Mede naar aanleiding van het raadsdebat op 29 november 2016 hebben wij keuzes gemaakt wat betreft de gemeentelijke kavels. Voor Lintelo betekent dit dat er 6 kavels op de 'groene lijst' komen: 2 kavels aan Het Veld, 2 aan de Gendringseweg en 2 aan Halteweg 21.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, 6 bouw kavels in Lintelo worden op de 'groene lijst' geplaatst.

41. XX, over locatie Gendringseweg 30, Lintelo

Ingekomen op 26 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker stelt in het verleden reeds 'bouwgrondbelasting' betaald te hebben voor de bebouwingmogelijkheden en stelt dat het op rood zetten van dit plan niet aan de orde kan zijn.
- b. Inspreker is bereid om 2 woningen in te leveren om de realisatie van 1 woning te kunnen handhaven.
- c. Inspreker stelt dat de gemeente heeft nog nooit eerder aangedrongen op realisatie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Dat er kosten zijn gemaakt is geen reden om een mogelijke bestemming blijvend in een bestemmingsplan te houden of om mee te werken aan realisatie van een gewijzigd plan. Inspreker heeft voldoende gelegenheid gehad om een wijziging van de bestemming aan te vragen.
- b. Op de betreffende gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid, er is geen sprake van harde plancapaciteit. Zie algemene beoordeling 5.
- c. De gemeente ziet het in beginsel niet als haar taak om eigenaren van gronden met een (harde of zachte) bouwbestemming aan te sporen om tot bebouwing over te gaan, tenzij er volkshuisvestelijke belangen mee gemoeid zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake.

N.B. Tijdens de behandeling in de RTG op 3 en 4 oktober 2016 zijn vragen gesteld over deze locatie. Deze zijn beantwoord in de raadsmededeling 170 (d.d. 23 november 2016). Deze beantwoording is hieronder opgenomen:

In het geldende bestemmingsplan Kern Lintelo 2008 is het perceel Gendringseweg 30 bestemd tot 'Wonen' waarbij binnen het bouwvlak (ter plaatse van de bestaande woning) één vrijstaande woning is toegestaan. Op grond van een wijzigingsbevoegdheid kunnen totaal maximaal 4 woningen op het gehele perceel worden toegestaan. Deze wijzigingsbevoegdheid is bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen aan de hand van een ingediende zienswijze. De plankaart en de wijzigingsvoorwaarden zijn als bijlage bijgevoegd. In het voorheen geldende bestemmingsplan Kern Lintelo uit 1980 had het perceel de bestemming 'Woningbouw-U' ('woondoeleinden uit te werken ex. art. 11 wro'). De plankaart en voorschriften zijn als bijlage bijgevoegd. Er is dus nimmer een directe bouwtitel voor extra woningbouw geweest.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

Locaties Buitengebied

42. XX, over locatie Kloosterdijk 24/26, Aalten

Ingekomen op 7 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker vraagt om toelichting waarom plan op 'rood' staat. Bedoeling is om de woningen wel te realiseren.
- b. Er zijn al kosten zijn gemaakt voor sloop stallen en verbouw. Inspreker wil een langere realisatietermijn.
- c. Is de woningsplitsing mogelijk voordat de vrijstaande woning is gebouwd?
- d. In 2015 is al gevraagd om een nieuw huisnummer maar dit werd niet toegekend.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Zie algemene beoordeling 1. Er kunnen twee extra woningen worden gebouwd waarvan één via woningsplitsing. Er is geen sprake van sociale/ goedkope woningbouw in de hoofdkernen waardoor in de eerste beoordeling 2x – score is toegekend. Één woning betreft woningsplitsing dus een + in de kolom ‘indicatie ladder’. De woningsplitsing had daardoor in de eerste beoordeling op oranje moeten staan, de nieuwe woning op rood. In de tweede beoordeling zijn alle plannen voor woningen in het buitengebied waarmee nog niet is begonnen op rood gezet. Dus het uiteindelijke resultaat op ‘rood’ voor beide woningen is conform het model.
- b. Het beleid voor termijnverlenging uit de conceptnota uit 2016 is nu niet overgenomen. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2011 is de termijn aangepast tot 2021.
- c. Woningssplitsing van nr. 24 is vooruitlopend op de nieuwe woning mogelijk. Daarvoor moet wel een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.
- d. Er wordt een nieuw huisnummer toegekend wanneer er een nieuw verblijfsobject wordt gevormd op basis van een omgevingsvergunning. Inspreker moet dus eerst een omgevingsvergunning aanvragen.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2021

43. XX, over locatie Alternatief Halteweg 1-3(VAB), Aalten.

Ingekomen op 7 april 2016

Namens: eigenaar

Inhoud van de inspraakreactie

Het college van B&W heeft op 22 maart 2016 ingestemd met de bouw van een woning aan de Wikkerinkweg 5 als alternatieve locatie voor de locatie Halteweg 1. Op basis van dit besluit verwacht inspreker dat het plan op ‘groen’ gezet wordt.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Ons besluit van 22 maart 2016 houdt in dat wij kunnen instemmen met het plan voor de locatie Wikkerinkweg en dat wij daarvoor het bestemmingsplan herzien mits er een realisatieovereenkomst is gesloten.

Inmiddels heeft de gegadigde voor de locatie Wikkerinkweg zich teruggetrokken waardoor deze locatie niet meer in beeld is als alternatieve bouwlocatie voor de Halteweg.

Op grond van de realisatieovereenkomst die wij met inspreker hebben gesloten moet uiterlijk binnen vijf jaar nadat het wijzigingsplan Buitengebied Aalten 2004, wijziging Halteweg 1-3 onherroepelijk is geworden een geschikte locatie worden voorgedragen. Deze termijn eindigt op 9 februari 2019. Voor de nieuwe bouwlocatie sluiten wij met de exploitant een overeenkomst waarin wij ook een realisatietermijn opnemen. Volgens deze beleidsnotitie is daarop een termijn van vier jaar van toepassing.

Dit leidt ertoe dat er geen reden is om de locatie op de ‘groene lijst’ te plaatsen.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

44. XX, voor locatie Honkerbosweg 2, De Heurne

Ingekomen op 22 april 2016

N.B. Inspreker is gevraagd een machtiging te overleggen, in de brief van 19 juli 2016 is de inspraakreactie door eigenaar ondertekend.

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Eerst als er een koper voor de kavel is gevonden wordt een bouwplan worden en wordt de benodigde vergunning aangevraagd. Gezien de marktomstandigheden kan inspreker niet aangeven of dit binnen de gestelde termijn lukt.

- b. Maakt kenbaar schade te claimen als de gemeente inderdaad overgaat tot 'weg' bestemmen van de woonfunctie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Sinds 2011 kunnen de woningen worden gebouwd op deze locatie. Het beleid voor termijnverlenging uit de conceptnota uit 2016 is nu niet overgenomen. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2011 is de termijn aangepast tot 2021.
- b. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de termijn wordt aangepast tot 2021.

45. XX, over locatie Dinxperlosestraatweg 161, Aalten

Ingekomen op 22 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Op de locatie kunnen twee woningen worden gebouwd. Door de aangenomen motie bij de vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 blijft daar nu nog één woning over. Eerst als er een koper voor de kavel is gevonden wordt een bouwplan ontwikkeld en de benodigde vergunning aangevraagd. Gezien de marktomstandigheden kan inspreker niet aangeven of dit binnen de gestelde termijn lukt
- b. Maakt kenbaar schade te claimen als de gemeente inderdaad overgaat tot 'weg' bestemmen van de woonfunctie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Op 19 april 2016 is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor het perceel van inspreker heeft de gemeenteraad een motie aangenomen. Dit was nog niet bekend bij de vaststelling van de (concept)Woningbouwplanning 2016 op 29 maart 2016. De effecten van de motie konden daarom destijds niet worden opgenomen. Ter uitvoering van de motie hebben wij met inspreker inmiddels een realisatieovereenkomst gesloten. Hierin is bepaald dat er op deze locatie nog één woning kan worden gebouwd. De andere wordt gebouwd aan de Kloosterdijk. In de overeenkomst is een realisatietermijn van twee jaar opgenomen.
- b. Zie algemene beoordeling 3. In de realisatieovereenkomst heeft inspreker overigens verklaard geen schade te claimen wanneer de gemeente overgaat tot het wegbestemmen als de realisatietermijn is verstreken en de woning niet is gebouwd.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de locaties Dinxperlosestraatweg 161 en Kloosterdijk ong. zijn afzonderlijk opgenomen op de 'rode lijst' met een realisatietermijn van twee jaar.

46. XX, over locatie Dinxperlosestraatweg 161, Aalten.

Ingekomen op 9 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Deze reactie is in grote lijnen gelijk aan inspraakreactie nr. 45. Daarnaast zijn enkele aanvullende opmerkingen geplaatst:

- a. Inspreker heeft zich na aankoop van het perceel ingespannen om één kavel te verplaatsen naar de Kloosterdijk. Nu de gemeenteraad op 19 april 2016 de motie heeft aangenomen stelt inspreker dat door de handelswijze van het college twee jaar renteverlies en rechten voor overdrachtsbelastingkoppeling verloren zijn gegaan.
- b. Inspreker verwacht dat het college uitvoering geeft aan de motie en beide kavels op de groene lijst plaatst.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Zie beoordeling van inspraakreactie nr. 45.

- a. Zowel het bestemmingsplan als de realisatieovereenkomst hebben uitsluitend betrekking op de locatie Dinxperlosestraatweg 161. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn op 26 augustus 2010 overgedragen aan inspreker. Deze overeenkomst bevat geen mogelijkheid tot verplaatsing van bouwkavels. Wij zijn daarom van mening dat wij uitvoering hebben gegeven aan deze overeenkomst. Dat de gemeenteraad een ander besluit heeft genomen betekent niet dat renteverlies en eventuele andere financiële nadelen niet tot het risico van een ondernemer behoren.
- b. Wij geven -vanzelfsprekend- uitvoering aan de motie. Wij hebben inmiddels met inspreker realisatieovereenkomsten gesloten voor beide locaties. In de overeenkomst is een realisatietermijn van twee jaar opgenomen. Het bestemmingsplan voor beide locaties is in voorbereiding. De vooraankondiging dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd is gepubliceerd. Er zijn reacties ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar verwachting in het tweede kwartaal 2017 in procedure gebracht. De locaties worden pas op de 'groene lijst' geplaatst wanneer deze binnen de gestelde termijn in aanbouw zijn.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de locaties Dinxperlosestraatweg 161 en Kloosterdijk ong. zijn afzonderlijk opgenomen op de 'rode lijst' met een realisatietermijn van twee jaar.

47. XX, over locatie Rosierweg 1A, 7122 LJ Aalten

Ingekomen op 27 april 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers hebben de betreffende locatie begin maart 2016 in eigendom gekregen. Insprekers zijn begonnen met het voortzetten van de werkzaamheden waar de voormalige eigenaar mee was gestart.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

De realisatie van een woning in de schoppe Rosierweg 1A is in 2008 vergund en de vorige eigenaar is destijds begonnen met de bouw van de woning. Op de begin 2011 vastgestelde woningbouwplanning stond deze locatie al op 'in aanbouw'. Er is geconstateerd dat de bouw al zeer langdurig stil lag. Nu insprekers inderdaad verder gaan met de bouw van de woning is handhaving van de status 'in aanbouw' op de 'groene lijst' op zijn plaats.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: de locatie Rosierweg 1A staat op de 'groene lijst' met de aantekening 'in aanbouw'.

48. XX, over locatie Grevinkweg 4, Aalten

Ingekomen op 4 mei 2016

Namens: eigenaren

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De realisatietermijn is niet correct omdat het pas sinds 2012 mogelijk is om op de betreffende locatie een woning te realiseren. Insprekers verzoeken in afwijking van de beleidslijn om een realisatietermijn van tien jaar (planperiode bestemmingsplan) te hanteren.
- b. Insprekers zijn van mening dat het stoplichtmodel oncontroleerbaar lijkt.
- c. Insprekers kondigen aan eventuele planschade te claimen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Het geldende bestemmingsplan dat de bouw mogelijk maakt is medio 2012 onherroepelijk geworden. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2012 is de termijn aangepast tot 2022.
- b. Zie algemene beoordeling 1.
- c. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2022.

49. XX, over locatie Brakenweg 6a, Aalten

Ingekomen op 10 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers geven aan reeds met de bouw gestart te zijn.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Omdat er inderdaad is gestart met de bouw is de locatie op de lijst met groene plannen geplaatst..

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing: deze locatie is op de 'groene lijst' geplaatst met de aantekening 'in aanbouw'.

50. XX, over locatie Zomerweg 5, Aalten

Ingekomen op 12 mei 2016

Namens: XX

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Een deel van de opstallen is al gesloopt. Er is nog geen koper voor de kavel. Een realisatietermijn van twee jaar is niet haalbaar om het plan uit te voeren.
- b. Omdat de afstand tot de kern Aalten beperkt is (300m) doet inspreker een beroep om één contingent voor de kern Aalten, al dan niet via de transformatieruimte voor het centrum, aan deze locatie toe te kennen.
- c. Vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is sloop van verouderde gebouwen gewenst. Om dat te kunnen bekostigen is de bouw van een woning nodig.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Sinds begin 2013 kan er een woning worden gebouwd. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2013 is de termijn aangepast tot 2023.
- b. Het staat voor ons niet ter discussie dat de woning in het buitengebied ligt. De genoemde transformatieruimte is uitsluitend bedoeld voor versterking van het centrum en de aangrenzende aanloopstraten. Daarvan is hier geen sprake.
- c. Met de rood-voor-rood-regeling werd destijds sloop van ontsierende bebouwing beoogd. Insprekers hebben gelegenheid om hier nog uitvoering aan te geven.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2023.

51. XX, over locatie Thijsweg 7, Aalten.

Ingekomen op 17 mei 2016

Namens: XX

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers hebben de locatie in 2014 in eigendom gekregen, daarop moet de realisatietermijn worden gebaseerd. Als voorbereiding op de bebouwing hebben insprekers in 2015 de opstallen gesloopt en het terrein ingericht.
- b. Insprekers zijn van mening dat er reeds sprake is van 'start bouw' en transitie van bestaand vastgoed en zijn van mening dat de locatie op 'groen' gezet dient te worden.
- c. De realisatietermijn is irreëel en zou gekoppeld moeten worden aan het moment van aankoop (2014) waardoor een termijn van drie jaar resteert.
- d. Insprekers stellen genoodzaakt te zijn schade te verhalen op de gemeente.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2011 is de termijn aangepast tot 2021.
- b. Van start bouw is sprake als er daadwerkelijk is begonnen met de bouw van de woning, daarvan is hier geen sprake. Van transitie van bestaand vastgoed in de zin van de woningbouwplanning is sprake wanneer bestaande bebouwing wordt getransformeerd. Sloop en nieuwbouw wordt hieronder niet verstaan.
- c. De realisatietermijn is gekoppeld aan het moment waarop de planologische mogelijkheid is ontstaan, niet aan de eigendomssituatie, zie algemene beoordeling 7. De termijn hebben wij aangepast, zie beantwoording onder a.
- d. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2021.

52. XX, over locatie Lichtenvoordsestraatweg 48, Aalten.

Ingekomen op 18 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers hebben de betreffende locatie begin 2015 gesloopt en gesaneerd en zijn van mening dat de voorgestelde maatregel leidt tot een onevenredigheid, waardoor insprekers hard en onrechtvaardig worden getroffen.
- b. Insprekers verzoeken om de locatie op groen te zetten
- c. Insprekers stellen de gemeente aansprakelijk voor de schade indien de locatie niet op groen wordt gezet.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Er kan al sinds 2011 een woning worden gebouwd op deze locatie. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2011 is de termijn aangepast tot 2021.
- b. Zie algemene beoordeling 1.
- c. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2021.

53. XX, over locaties Klokkemakersweg 1 en Bargerdijk 1.

Ingekomen op 19 mei 2016

Namens: XX

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De gemeente heeft zelf meegewerkt aan de huidige woningbouwplanning die teveel en te dure woningen bevat. De gemeente heeft op vrijwillige basis afspraken gemaakt in de regio Achterhoek over reductie van woningen. Gemeente moet daarvoor ook de consequenties dragen.
- b. Zijn de onderliggende berekeningen wel correct nu de werkgelegenheid aantrekt, de vraag naar woningen aantrekt en maatschappelijke ontwikkelingen een rol spelen (huisvesting asielzoekers/vergunninghouders)?
- c. De bouwkavels van inspreker staan op rood terwijl de gemeente haar eigen bouwlocaties op oranje zet.
- d. Voor beide locaties gelden realisatieovereenkomst zonder dat daarin termijn voor de bouw van woningen is opgenomen. De nu voorgestelde realisatietermijn van drie jaar is daarom niet acceptabel.
- e. Inspreker behoudt zich het recht voor de gemeente aansprakelijk te stellen voor schade als gevolg van het schrappen van de woningbouwplannen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Wij hebben inderdaad planologisch meegewerkt aan deze plannen. Op basis van het destijds geldende beleid was daar ook ruimte voor. In de loop der jaren is de demografische ontwikkeling dermate is bijgesteld dat de Regio Achterhoek inmiddels ook een officiële krimpregio is. Dat betekent dat ook de Woningbouwplanning daarop aangepast moet worden. Overigens is het ook zo dat initiatiefnemers in het (recente) verleden er allemaal stevig bij ons op aangedrongen toch vooral medewerking te verlenen aan hun plannen omdat deze voorzag in een behoefte en ook financieel uitvoerbaar waren. Het is niet zo de 'de rekening' uitsluitend door de gemeente bij marktpartijen wordt gelegd, zie algemene beoordeling 8. De gemaakte (regionale) afspraken zijn niet op geheel vrijwillige basis, de provincie heeft hierin ook een rol. Wanneer gemeenten niet adequaat omgaan met het afstemmen van plannen op de volkshuisvestelijke opgave, heeft de provincie de mogelijkheid om maatregelen te nemen.
 - b. De regionale en lokale afspraken zijn gebaseerd op prognoses die ook gemonitord worden. Wij stellen nu een woningbouwplanning voor met een hoger aantal woningen. Wij verwachten dat de ontwikkelingen rondom asielzoekers/vergunninghouders niet leiden tot een aanpassing van de Woningbouwplanning. Overigens wordt deze doelgroep niet bediend met bouwkvavels zoals die van inspreker.
 - c. Zie algemene beoordeling 1 en 8.
 - d. Met inspreker en diens adviseur is regelmatig gesproken over het woningbouwplan aan de Kalverweidendijk. De 1^e Fase bestaat uit de verplaatsing van drie VAB- woningen naar deze locatie. Daartoe is op 9 november 2015 een overeenkomst aangegaan. Deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 opgenomen dat op 19 april 2016 is vastgesteld. In raadsmededeling 170 (d.d. 23 november 2016) hebben we aangegeven deze drie woningen op de 'groene lijst' te plaatsen omdat in de betreffende overeenkomst geen termijn is opgenomen.
- a. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen, de drie woningen op de locatie Kalverweidendijk 11 zijn op de 'groene lijst' geplaatst.

54. XX, over locatie Aaltenseweg 92a, Dinxperlo

Ingekomen op 19 mei 2016

Namens: XX

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De gemeente heeft zelf meegewerkt aan de huidige woningbouwplanning die teveel en te dure woningen bevat. De gemeente heeft top vrijwillige basis afspraken gemaakt in de regio Achterhoek over reductie van woningen. Gemeente moet daarvoor ook de consequenties dragen.
- b. Zijn de onderliggende berekeningen wel correct nu de werkgelegenheid aantrekt, de vraag naar woningen aantrekt en maatschappelijke ontwikkelingen een rol spelen (huisvesting asielzoekers/vergunninghouders)?
- c. De bouwkvavel van inspreker staat op rood terwijl de gemeente haar eigen bouwlocaties op oranje zet.
- d. Voor beide locaties gelden realisatieovereenkomst zonder dat daarin termijn voor de bouw van woningen is opgenomen. De nu voorgestelde realisatietermijn is daarom niet acceptabel.
- e. Inspreker behoudt zich het recht voor de gemeente aansprakelijk te stellen voor schade als gevolg van het schrappen van het woningbouwplan.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Wij hebben inderdaad planologisch meegewerkt aan het plan van inspreker. Op basis van het destijds geldende beleid was daar ook ruimte voor. In de loop der jaren is de demografische ontwikkeling dermate is bijgesteld dat de Regio Achterhoek inmiddels ook een officiële krimpregio is. Dat betekent dat ook de Woningbouwplanning daarop aangepast moet worden. Overigens is het ook zo dat initiatiefnemers in het (recente) verleden er allemaal stevig bij ons op aangedrongen toch vooral medewerking te verlenen aan hun plannen omdat deze voorzag in een behoefte en ook financieel uitvoerbaar waren. Het is niet zo de 'de rekening' uitsluitend door de gemeente bij marktpartijen wordt gelegd, zie algemene beoordeling 8. De gemaakte (regionale) afspraken zijn niet op geheel vrijwillige basis, de provincie heeft hierin ook

- een rol. Wanneer gemeenten niet adequaat omgaan met het afstemmen van plannen op de volkshuisvestelijke opgave, heeft de provincie de mogelijkheid om maatregelen te nemen.
- b. De regionale en lokale afspraken zijn gebaseerd op prognoses die continue gemonitord worden. Wij stellen nu een woningbouwplanning voor met een hoger aantal woningen. Wij verwachten dat de ontwikkelingen rondom asielzoekers/vergunninghouders niet leiden tot een aanpassing van de Woningbouwplanning. Overigens wordt deze doelgroep niet bediend met bouwkavels zoals die van inspreker.
 - c. Zie algemene beoordeling 1 en 8.
 - d. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2011 is de termijn aangepast tot 2021.
 - e. Zie algemene beoordeling 3 en 4.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2021.

55. XX, over de locatie Eskesweg 7,7a,9, Aalten

Ingekomen op 18 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Inspreker wil een langere realisatietermijn dan één jaar omdat het vanwege de economische crisis niet mogelijk was de kavels te verkopen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2010 is de termijn aangepast tot 2020.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2020.

56. XX, over locatie Barloseweg 30, 7122 PW Aalten

Ingekomen op 20 mei 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers zijn van mening dat de woningbouwplanning te defensief is ingestoken en vinden dat de gemeente moet insteken op behoud van inwoners.
- b. Insprekers vinden het niet terecht dat de rekening nu bij particuliere eigenaren wordt gelegd. Zien te weinig dat de gemeente en corporaties ook inleveren.
- c. Insprekers zijn afhankelijk van de verkoop van hun woning in Lichtenvoorde alvorens de nieuwe woning gerealiseerd kan worden.
- d. Insprekers wonen nu tijdelijk in een verbouwd deel van het bijgebouw en stellen voor om daar nu de formele woonfunctie op te leggen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

N.B. Tijdens de behandeling in de RTG op 3 en 4 oktober 2016 zijn vragen gesteld over deze locatie. Deze zijn beantwoord in de raadsmededeling 170 (d.d. 23 november 2016). Deze beantwoording is hieronder opgenomen:

Op 26 oktober jl. hebben wij de locatie bezocht en samen met inspreker en adviseur opnieuw de situatie bekeken en besproken. Inspreker heeft aangegeven dat nieuwbouw geen realistische oplossing meer is en het volstaat wanneer de tijdelijke situatie wordt omgezet in een permanente. Hoewel wij van mening zijn dat in de oorspronkelijke opzet de ruimtelijke en landschappelijke inpassing het best geborgd is zien wij wel aanknopingspunten om hieraan mee te werken. We hebben daarbij twee voorwaarden gesteld:

- de direct omwonenden moeten gelet op de korte afstand van het pand tot de erfgrans en hun woningen geen bezwaar hebben

- het erfinrichtingsplan moet worden aangepast op de nieuwe situatie. Hieruit moet blijken op welke wijze de nieuwe erfopzet landschappelijk en ruimtelijk ingepast kan worden.
- De schriftelijke verklaring van beide aanwonenden hebben wij ontvangen. De opzet voor het gewijzigde erfinrichtingsplan is opgesteld. Een realisatieovereenkomst wordt voorbereid waarna we de bestemming van dit perceel aanpassen.
- We handhaven hiervoor de termijn zoals in de concept-nota uit 2016 was opgenomen van 2 jaar.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen. We zijn met insprekers in gesprek voor het sluiten van een realisatieovereenkomst en het aanpassen van het bestemmingsplan zodat de tijdelijke woonsituatie geformaliseerd kan worden.

57. XX, over locatie Vellegendijk 2A, Aalten

Ingekomen op 24 mei 2016

Namens: XX

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers hebben de kavel gekocht ten behoeve van de bouw van een gezinsvervangend tehuis. De Inrichting van het perceel moest uiterlijk medio 2016 klaar zijn op grond van de exploitatieovereenkomst. Insprekers hebben met een leverancier een overeenkomst gesloten inzake de levering van een zogenaamde bouwkit. De leverancier is in 2015 in staat van faillissement verklaard. Als gevolg hiervan is de realisatie van het bouwplan onmogelijk geworden. Insprekers verzoeken de realisatietermijn te verlengen tot maximaal 10 jaar.
- b. Insprekers stellen dat de gemeente heeft verklaard dat insprekers gelet op de bijzondere omstandigheden niet gehouden zijn aan de inrichtingstermijn uit de overeenkomst.
- c. Door het op rood zetten van de kavel is deze feitelijk onverkoopbaar.
- d. Insprekers stellen dat de gemeente tekortschiet in haar verplichting uit de realisatieovereenkomst.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Wij hebben in september 2012 een realisatieovereenkomst gesloten met de vorige eigenaar waardoor er ten behoeve van bedrijfsbeëindiging op deze locatie één vrijstaande woning mag komen. De realisatietermijn is afhankelijk van het jaar waarin de planologische maatregel die de ontwikkeling van woningbouw op die locatie mogelijk maakt onherroepelijk is geworden. Het feit dat een toeleverancier in staat van faillissement is verklaard is niet van invloed op de termijn. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2013 is de termijn aangepast tot 2023.
- b. In de realisatieovereenkomst is geen termijn opgenomen waarbinnen de woning moet zijn gerealiseerd. Er gelden wel verplichtingen ten aanzien van sloop en landschappelijke inpassing. Voor de locatie is op 3 december 2014 een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning afgegeven. Op basis van de Wabo geldt dat binnen een half jaar met de bouw moet worden gestart, anders bestaat de mogelijkheid dat de vergunning wordt ingetrokken. In verband met de bijzondere omstandigheden is mondeling wel enige coulance toegezegd ten aanzien van de termijn van aanvang van de bouwwerkzaamheden in relatie tot het eventueel intrekken van de vergunning. Op dat moment waren overigens deze Woningbouwplanning met het 'stoplichtenmodel' en de daaruit voortvloeiende realisatietermijnen nog niet aan orde. De invalshoek met betrekking tot de verwezenlijking van de vergunning was van geheel andere orde.
- c. Vooralsnog vindt er geen wijziging plaats van de planologisch-juridische status. Het geldende bestemmingsplan blijft van kracht totdat het planologische regime wordt gewijzigd. Tot dat moment kan er dan ook zondermeer gebruik worden gemaakt van de planologische mogelijkheden. Er is dus nog steeds sprake van een bouwkafeel. De termijn wordt aangepast, zie beantwoording onder a.
- d. Zie algemene beoordeling 4. Overigens heeft de gemeente geen contract gesloten met insprekers. Ook is ons geen medewerking gevraagd voor een contractsovername, zodat er geen contractuele relatie bestaat met insprekers.

N.B. Tijdens de behandeling in de RTG op 3 en 4 oktober 2016 zijn vragen gesteld over deze locatie. Deze zijn beantwoord in de raadsmededeling 170 (d.d. 23 november 2016). Deze

beantwoording is hieronder overgenomen:

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Vellegendijk 2a is het perceel bestemd tot 'Wonen-2'. Binnen het bouwvlak mogen ofwel maximaal twee halfvrijstaande woningen (met max. inhoud van 750 m³ per woning) of maximaal één vrijstaande woning (max. 1.200m³) worden gebouwd. Het bestemmingsplan is te raadplegen via

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/roo/bestemmingsplannen?bbx1=233684&bby1=439797&bbx2=234199&bby2=439977>. Op 3 december 2014 is er een omgevingsvergunning (nr. WA-14-0235-

600) verleend voor een vrijstaande woning ('Driestroomhuis HoppíPolla') Op grond daarvan is de locatie nu maar met één woning in de lijst opgenomen. Wij stellen voor deze locatie weer op twee woningen te zetten. Ten aanzien van deze locatie is geen contract gesloten met insprekers, maar met een andere partij. Voor de geldige overdracht van een contract c.q. overeenkomst is het noodzakelijk dat hiervan mededeling wordt gedaan aan en medewerking wordt verkregen van de wederpartij i.c. de gemeente. Een dergelijke mededeling hebben wij nooit ontvangen, zodat er geen overname van het contract heeft plaatsgevonden. De nieuwe eigenaren kunnen dan ook de gemeente niet op grond van het contract aanspreken.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2023; het aantal woningen dat op deze locatie gebouwd kan worden bedraagt twee .

58. XX, over locatie Loohuisweg 26a, Aalten

Ingekomen op 3 juni 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De gegeven realisatietermijn is niet correct omdat deze locatie is opgenomen in bestemmingsplan Kern Aalten 2011. Insprekers verzoeken de termijn met twee jaar te verlengen tot september 2020.
- b. Insprekers hebben al veel kosten gemaakt en kondigen aan eventuele planschade te claimen.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. De bouwmogelijkheid is inderdaad gecreëerd in het bestemmingsplan Kern Aalten 2011. Dit bestemmingsplan is in 2012 onherroepelijk geworden. Volgens de voorliggende nota heeft een ieder in ieder geval gedurende een termijn van tien jaar de mogelijkheid het plan uit te voeren. Dit is de reguliere planperiode van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling hier mogelijk maakte dateert van 2012 is de termijn aangepast tot 2022.
- b. Zie algemene beoordeling 3.

N.B. hoewel de reactie buiten de termijn is ingediend is deze wel beoordeeld.

Besluit:

De inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassingen: de termijn wordt aangepast tot 2022, het jaartal in de kolom planrealisatie is aangepast naar 2012.

59. XX, over locatie D.H. Keuperweg, De Heurne

Ingekomen op 29 juli 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De locatie is al sinds de jaren 70 aangemerkt als bouwkaavel. Sinds 2010 wordt het perceel als bouwgrond te koop aangeboden. Desondanks staat de locatie niet op de woningbouwplanning hetgeen insprekers onzorgvuldig vinden.
- b. Het recht op inspraak is danig ingeperkt. Inspreker hebben geen brief ontvangen over het ontwerp Woningbouwplanning 2016 en verwijten de gemeente onzorgvuldig te handelen.
- c. Het perceel wordt direct op rood gezet terwijl 23 andere percelen in De Heurne op de oranje lijst staan.
- d. Insprekers eisen dat de locatie per direct op groen wordt gezet voor een periode van tien jaar.
- e. Subsidiair eisen insprekers planschade, gebaseerd op de kavelgrootte zoals in de verkoopadvertentie is aangegeven.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. We hebben getracht om alle bouwlocaties te inventariseren en deze op de woningbouwplanning te plaatsen. Veruit de meeste locaties zijn concreet bekend omdat er een overeenkomst is gesloten of er bouwplannen zijn. Omdat dit niet in alle situaties zo is (waaronder de locatie van insprekers) hebben wij ook in algemene zin aangekondigd dat bouwlocaties komen te vervallen, paragraaf 4.2 onder 2. van de beleidsnotitie.
- b. Insprekers hebben in beginsel op basis van de algemene publicatie de gelegenheid gehad om gedurende zes weken te reageren op het voorgenomen beleid. In de bekendmaking wordt ook nadrukkelijk gesproken over bouwmogelijkheden zoals bij insprekers het geval is. In beginsel volstaat het om via een algemene publicatie het nieuwe beleid bekend te maken. Wij hebben ervoor gekozen om de betrokkenen van (bij ons concreet bekende) locaties van de 'rode lijst' aanvullend ook persoonlijk via een brief te informeren. Lopende het inspraaktraject hebben wij geconstateerd dat kavel van inspreker ook onder de categorie 'rode plannen' valt. Wij hebben daarom insprekers - aanvullend op de algemene bekendmaking- alsnog persoonlijk geïnformeerd per brief van 30 juni 2016 waarin wij hen in de gelegenheid hebben gesteld om vóór 1 augustus 2016 een reactie in te dienen. Wij vinden dat wij hiermee zorgvuldig hebben gehandeld.
- c. Zie algemene beoordeling 1 en 8.
- d. Het bestemmingsplan De Heurne 1982 dat begin 1984 onherroepelijk is geworden bood al de mogelijkheid om een woning te bouwen. Er is dus ruimschoots de gelegenheid geweest. De nu gegeven periode van nog één jaar na vaststelling van de Woningbouwplanning Aalten 2017 geeft betrokkene voldoende gelegenheid om alsnog tot realisatie over te gaan.
- e. Zie algemene beoordeling 3.

Besluit:

De woning is aan de woningbouwplanning toegevoegd en de inspraakreactie leidt niet tot afwijking van de algemene beleidslijn.

60. XX, over locatie Misterstraat 91, Bredevoort

Ingekomen op 28 juli 2016

Inhoud van de inspraakreactie

Insprekers geven aan zelf niet meer de nieuwe woning te gaan bewonen. Het plan staat in de verkoop. Na jaren van afnemende belangstelling is er weer animo voor de locatie: er zijn geïnteresseerden, een voorlopig koopcontract is in voorbereiding. De gemeente heeft in het verleden aangedrongen op realisatie. Na alle voorbereidingskosten willen insprekers deze investering terugverdienen. Insprekers vragen af te zien van het intrekken van de vergunning.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

Inspreker kan al sinds 2004 op deze locatie een woning realiseren. Hiervoor is dus ruimschoots de gelegenheid geweest. De motivering om in 2004 een woonbestemming toe te staan lag met name in behoud en herbestemming van karakteristieke woonboerderijen. Als gemeente hebben wij daar niet op aangedrongen maar dit vooral gefaciliteerd. De nu gegeven periode van nog één jaar na vaststelling van de Woningbouwplanning Aalten 2017 geeft betrokkene voldoende gelegenheid om alsnog tot realisatie over te gaan.

Besluit:

De woning is aan de woningbouwplanning toegevoegd en de inspraakreactie leidt niet tot afwijking van de algemene beleidslijn.

61. XX, over locatie Markerinkdijk(hoek Lichtenvoordsestraatweg), Barlo

Ingekomen op 22 augustus 2016

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Insprekers zijn zich ervan bewust dat ze de inspraak te laat geven.
- b. Dienen nu een bezwaarschrift in tegen het op 'rood' zetten van hun woningbouwlocatie.
- c. Zijn vanaf 2010 bezig om plan te maken en willen daar zelf gaan wonen. Verwijzen naar andere locatie (Markerinkdijk 2-8) waar wel de mogelijkheid voor bebouwing blijft. Willen gelijke rechten met die locatie.

Beoordeling inspraakreactie door college van B&W

- a. Betrokkenen zijn voor de formele inspraaktermijn door ons schriftelijk geïnformeerd over de inspraaktermijn.
- b. Zie algemene beoordeling 2
- c. Op bedoelde locatie is geen sprake van een directe bouwtitel. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Zie algemene beoordeling 5. Insprekers hadden geen verzoek tot wijziging van de bestemming ingediend. De locatie is daarmee niet vergelijkbaar met de locatie waarnaar verwezen wordt. Pas eind 2016 hebben insprekers een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Gelet op ons besluit van 13 september 2016 hebben wij aangegeven hier niet aan mee te werken. Na overleg hebben insprekers deze aanvraag ingetrokken, in afwachting van de behandeling van deze Woningbouwplanning in de gemeenteraad.

N.B. hoewel de reactie buiten de termijn is ingediend is deze wel beoordeeld.

Besluit:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen.

Overige aanpassingen

Op de woningbouwplanning zijn de locaties die gereed zijn of in aanbouw niet meer op adresniveau opgenomen in de groene lijst.