

## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	24 mei 2022
Versie	1.0
Agendapunt	6.2
Naam rapporteur	G. den Ouden
Rv.nr.	1752
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. J. Huizing
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Kernen, Aelderstraat 65'
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het bestemmingsplan 'Kernen, Aelderstraat 65' met de identificatiecode NL.IMRO.0109.005BP00010-0004 ongewijzigd vast te stellen;</li><li>2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;</li><li>3. Verlenen van medewerking aan een hogere grenswaarde en in te stemmen met het besluit hogere grenswaarde tot maximaal 54 dB.</li><li>4. Het verzoek van het bestemming 'Kernen, Aelderstraat 65 te Aalden', besluit omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden aan te wijzen voor het toepassen van de Coördinatieregeling Coevorden 2012.</li></ol>

Aan de raad,

### **Inleiding**

Op 20 mei 2020 is een positief principebesluit verzonden aan de initiatiefnemer omtrent de realisatie van zes appartementen en vier rijwoningen op het perceel Aelderstraat 65 in Aalden. Deze locatie staat bekend als de voormalig autobedrijf Mekkes. Omtrent deze locatie hebben reeds meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De zes appartementen krijgen het uiterlijk van een boerderij en de vier rijwoningen het uiterlijk van een kapschuur. Het realiseren van in totaal 10 woningen op de planlocatie past niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Kernen'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Voor u ligt het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 1: Inrichtingsplan

Op 24 december 2020 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling het bestemmingsplan aan de Aelderstraat 65 te herzien en is tevens een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 4 woningen en 6 appartementen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 december 2021 tot en met 24 januari 2022 ter inzage gelegen.

## Argumenten

### 1.1 In de notitie beantwoording zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijze.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg te voeren met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen, provincie(s) en het Rijk. De reacties die wij van de vooroverlegpartners hebben ontvangen hebben er niet toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan in dermate aangepast moest worden dat er een ander plan kwam. Het voorontwerpbestemmingsplan is dus automatisch het definitieve ontwerpbestemmingsplan geworden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 augustus 2021 tot en met 13 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Volledigheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan naar de 'Notitie beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aelderstraat 65, Aalden', die als bijlage opgenomen is bij dit voorstel. De notitie beantwoording zienswijze zal ook als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

### 1.2 De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken zal de gemeenteraad voorliggend bestemmingsplan moeten vaststellen. Voor meer informatie omtrent de ingediende zienswijzen en beantwoorden daarop wordt verwezen naar genoemde notitie.





*2.1 De te verwachten gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd.*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er een verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met een grondexploitatieplan kan de gemeente de kosten verhalen van vastgestelde werkzaamheden en werken die uitgevoerd moeten worden voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde artikel biedt echter ook de mogelijkheid om van de geldende verplichting af te zien, mits het verhalen van de kosten op een andere manier verzekerd is.

In onderhavige geval is hiertoe een verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin wordt geregeld dat zowel de te verwachten gemeentelijke kosten als de eventuele planschadekosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.

*3.1 Verlenen van medewerking aan een hogere grenswaarde door het vaststellen van een maximale waarde van 54 dB.*

Het betreft het vaststellen van een hogere waarde voor het wegverkeer in het kader van artikel 83 van de Wet geluidhinder. Dit besluit hangt samen met het voornemen meerdere appartementen en rijwoningen te bouwen binnen de zone van de Aelderstraat in Aalden. De voorkeurgrenswaarde is 48 dB en de maximale waarde mag 63 dB zijn. Omdat de woningen zijn gelegen binnen de geluidszone dient te worden aangetoond dat de geluidbelasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Uit onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde, maar de maximale waarde wordt niet overschreden. De gevelbelasting is maximaal 54 dB.

*4.1 Met dit voorstel wordt de voorbereidingstijd voor het verlenen van een omgevingsvergunning en een besluit hogere grenswaarde zoveel mogelijk verkort.*

Zoals gezegd is voorliggende ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kernen'. De Wro biedt de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd voor te bereiden (artikel 3:30). De aanvrager heeft verzocht om op grond van de Coördinatieverordening Coevorden 2012 naast het verzoek om herziening van het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen gecoördineerd te behandelen. Met coördinatie kan er efficiënter, sneller en meer inzichtelijk worden besloten over dit ruimtelijk initiatief. In plaats van diverse procedures wordt er nog maar één procedure doorlopen. Bij toepassing van de coördinatieregeling beschikt een aanvrager veel sneller over een onherroepelijk besluit. Ook belanghebbende burgers hoeven geen lange rechtsprocedures af te wachten.

## Opmerkingen

x

## Kosten, baten, dekking

Aangezien het een particulier initiatief betreft, zijn voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure leges verschuldigd conform de legesverordening, welke na afloop van de procedure geïnd zullen worden. De gemeentelijke kosten kunnen middels de gesloten verhaalsovereenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer. De bedragen die uitgekeerd moeten worden met betrekking tot planschadevergoedingen kunnen eveneens verhaald worden op de initiatiefnemer op basis van de gesloten verhaalsovereenkomst.

## Aanpak/uitvoering

Na vaststelling wordt het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van zes weken digitaal ter inzage gelegd. In deze periode kunnen mensen tegen het plan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend is het bestemmingsplan met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt onherroepelijk.

## Communicatie

Na de vaststelling wordt het raadsbesluit gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De wettelijk voorgeschreven instanties worden op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



No. 2022/1752

De raad van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022, bijlagennummer 1752;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Kernen, Aelderstraat 65' met de identificatiecode NL.IMRO.0109.005BP00010-0004 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Verlenen van medewerking aan een hogere grenswaarde en in te stemmen met het besluit hogere grenswaarde tot maximaal 54 dB.
4. Het verzoek van het bestemming 'Kernen, Aelderstraat 65 te Aalden', besluit omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden aan te wijzen voor het toepassen van de Coördinatie regeling Coevorden 2012.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 24 mei 2022

De raad voornoemd,

voorzitter

R. Bergsma

griffier

M. Lucassen



## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	10 mei 2022
Versie	1.0
Agendapunt	8
Naam rapporteur	G. den Ouden
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. J. Huizing
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Kernen, Aelderstraat 65'
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het bestemmingsplan 'Kernen, Aelderstraat 65' met de identificatiecode NL.IMRO.0109.005BP00010-0004 ongewijzigd vast te stellen;</li><li>2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;</li><li>3. Verlenen van medewerking aan een hogere grenswaarde en in te stemmen met het besluit hogere grenswaarde tot maximaal 54 dB.</li><li>4. Het verzoek van het bestemming 'Kernen, Aelderstraat 65 te Aalden', besluit omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden aan te wijzen voor het toepassen van de Coördinatie regeling Coevorden 2012.</li></ol>

Aan de raad,

### **Inleiding**

Op 20 mei 2020 is een positief principebesluit verzonden aan de initiatiefnemer omtrent de realisatie van zes appartementen en vier rijwoningen op het perceel Aelderstraat 65 in Aalden. Deze locatie staat bekend als de voormalig autobedrijf Mekkes. Omtrent deze locatie hebben reeds meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De zes appartementen krijgen het uiterlijk van een boerderij en de vier rijwoningen het uiterlijk van een kapschuur. Het realiseren van in totaal 10 woningen op de planlocatie past niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Kernen'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Voor u ligt het nieuwe bestemmingsplan.





Figuur 1: Inrichtingsplan

Op 24 december 2020 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling het bestemmingsplan aan de Aelderstraat 65 te herzien en is tevens een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 4 woningen en 6 appartementen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 december 2021 tot en met 24 januari 2022 ter inzage gelegen.

## Argumenten

### 1.1 In de notitie beantwoording zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijze.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg te voeren met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen, provincie(s) en het Rijk. De reacties die wij van de vooroverlegpartners hebben ontvangen hebben er niet toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan in dermate aangepast moest worden dat er een ander plan kwam. Het voorontwerpbestemmingsplan is dus automatisch het definitieve ontwerpbestemmingsplan geworden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 augustus 2021 tot en met 13 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Volledigheidshalve verwijzen wij u voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan naar de 'Notitie beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Aelderstraat 65, Aalden', die als bijlage opgenomen is bij dit voorstel. De notitie beantwoording zienswijze zal ook als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

### 1.2 De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken zal de gemeenteraad voorliggend bestemmingsplan moeten vaststellen. Voor meer informatie omtrent de ingediende zienswijzen en beantwoorden daarop wordt verwezen naar genoemde notitie.

*2.1 De te verwachten gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd.*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er een verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met een grondexploitatieplan kan de gemeente de kosten verhalen van vastgestelde werkzaamheden en werken die uitgevoerd moeten worden voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde artikel biedt echter ook de mogelijkheid om van de geldende verplichting af te zien, mits het verhalen van de kosten op een andere manier verzekerd is.

In onderhavige geval is hiertoe een verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin wordt geregeld dat zowel de te verwachten gemeentelijke kosten als de eventuele planschadetekosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.

*3.1 Verlenen van medewerking aan een hogere grenswaarde door het vaststellen van een maximale waarde van 54 dB.*

Het betreft het vaststellen van een hogere waarde voor het wegverkeer in het kader van artikel 83 van de Wet geluidhinder. Dit besluit hangt samen met het voornemen meerdere appartementen en rijwoningen te bouwen binnen de zone van de Aelderstraat in Aalden. De voorkeurgrenswaarde is 48 dB en de maximale waarde mag 63 dB zijn. Omdat de woningen zijn gelegen binnen de geluidszone dient te worden aangetoond dat de geluidbelasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Uit onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde, maar de maximale waarde wordt niet overschreden. De gevelbelasting is maximaal 54 dB.

*4.1 Met dit voorstel wordt de voorbereidingstijd voor het verlenen van een omgevingsvergunning en een besluit hogere grenswaarde zoveel mogelijk verkort.*

Zoals gezegd is voorliggende ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kernen'. De Wro biedt de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gecoördineerd voor te bereiden (artikel 3:30). De aanvrager heeft verzocht om op grond van de Coördinatieverordening Coevorden 2012 naast het verzoek om herziening van het bestemmingsplan ook de omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen gecoördineerd te behandelen. Met coördinatie kan er efficiënter, sneller en meer inzichtelijk worden besloten over dit ruimtelijk initiatief. In plaats van diverse procedures wordt er nog maar één procedure doorlopen. Bij toepassing van de coördinatieregeling beschikt een aanvrager veel sneller over een onherroepelijk besluit. Ook belanghebbende burgers hoeven geen lange rechtsprocedures af te wachten.

## Opmerkingen

x

## Kosten, baten, dekking

Aangezien het een particulier initiatief betreft, zijn voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure leges verschuldigd conform de legesverordening, welke na afloop van de procedure geïnd zullen worden. De gemeentelijke kosten kunnen middels de gesloten verhaalsovereenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer. De bedragen die uitgekeerd moeten worden met betrekking tot planschadevergoedingen kunnen eveneens verhaald worden op de initiatiefnemer op basis van de gesloten verhaalsovereenkomst.

## Aanpak/uitvoering

Na vaststelling wordt het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van zes weken digitaal ter inzage gelegd. In deze periode kunnen mensen tegen het plan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend is het bestemmingsplan met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt onherroepelijk.

## Communicatie

Na de vaststelling wordt het raadsbesluit gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De wettelijk voorgeschreven instanties worden op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)





**Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Kernen, Aelderstraat 65', bestaande uit:
  - a) Toelichting
  - b) Regels
  - c) Verbeelding
2. Besluit omgevingsvergunning
3. Besluit hogere grenswaarde
4. Notitie beantwoording zienswijze Aelderstraat 65, Aalden

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

B.M. de Vries

R. Bergsma