



AGENDAPUNT NO 11.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Bredevoort Bekendijk"

AAN DE RAAD

Samenvatting/Advies

Met ingang van donderdag 12 december 2008 heeft gedurende een periode van zes weken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Bredevoort Bekendijk".

Het plan heeft met name betrekking op de transformatie van het werkgebied aan de Bekendijk/Roelvinkstraat te Bredevoort in een woongebied.

Het plan behelst tevens een actualisering van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden en opstallen (zodat een logisch plangebied is ontstaan) naar de opvattingen van vandaag de dag. Verder is het plan digitaliseerd.

Wij stellen u, gelet op het vorenstaande, voor het bestemmingsplan "Bredevoort Bekendijk" gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op de waterparagraaf, een en ander op verzoek/na overleg met het Waterschap Rijn en IJssel en de verschuiving van de bouwvlakken c.q. de bestemmingsregeling wonen, naar aanleiding van de zienswijze van de fam. Beijers.

Aanleiding tot het voorstel

Het op verzoek van de desbetreffende grondeigenaren wijzigen van de gronden aan de Bekendijk Roelvinkstraat van een bedrijfs- in een woonbestemming. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan het Masterplan Bredevoort.

Inhoudelijke toelichting

Voor de strekking en inhoud van het onderhavige bestemmingsplan verwijzen wij u naar de toelichting, voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen en reacties wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende nota.

Relatie met bestaand beleid c.a.

Het bestemmingsplan vloeit voort uit het door de gemeenteraad op 14 december 2004 vastgestelde Masterplan Bredevoort. In dat plan is voor de kern Bredevoort de toekomstige ontwikkelingsrichting aangegeven. De onderhavige ontwikkeling is daarmee in overeenstemming.

Afstemming met externe partijen/communicatie

Het ontwerpplan is toegezonden aan de provincie Gelderland en de Vrom-Inspectie. Zij hebben geen zienswijze ingebracht. Van waterbedrijf Vitens is bericht ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Het Waterschap Rijn en IJssel verzoekt om aanpassing van de waterparagraaf, onder meer in verband met de infiltratie van het hemelwater. Er is geen bezwaar tegen de gevraagde aanpassing.

Voordat het plan formeel in procedure is gebracht zijn er twee informatie/inspraakavonden gehouden ten behoeve van de plaatselijke bevolking.

Het ontwerpplan is op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze gepubliceerd heeft met ingang van 12 december 2008 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het complete plan is op de gemeentelijke website geplaatst.

Tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Na de termijn van de terinzagelegging beslist de raad binnen twaalf weken omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde. In verband met overleg met de familie Beijers is in dit geval een langere periode genomen.

Na vaststelling door uw raad wordt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak.

Financiële consequenties

Financiële consequenties met dekkingsvoorstel.

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. In verband met bijstelling van het plan en de overeenkomst (het appartementengebouw is vervangen door grondgebonden woningen) heeft de gemeente aan de ontwikkelaar een bijdrage toegezegd van €50.000,-- Deze kosten kunnen ten laste van de opbrengst uit de subsidieregeling Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw van de provincie Gelderland worden gebracht. Het subsidie is toereikend en is gedeeltelijk via bevoorschotting ontvangen in 2007 en 2008.

Aalten, 21 april 2009.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,
De secretaris, De burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

overwegende, dat met ingang van vrijdag 12 december 2008 gedurende zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan "Bredevoort, Bekendijk" ter inzage heeft gelegen en dat gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2009;

gezien het advies van de commissie Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Milieu d.d. 7 mei 2009;

gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- I. de ingebrachte zienswijzen af te handelen overeenkomstig het gestelde in de bijlage "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Bredevoort Bekendijk" en in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen (zowel in voorschriften als toelichting);
- II. het bestemmingsplan "Bredevoort, Bekendijk" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, voorschriften en tekeningnummer 11938g en identificatiecode NL.IMRO.019702047;
- III. in te stemmen met de door het college gesloten exploitatieovereenkomst, die ten grondslag ligt aan de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan en derhalve geen exploitatieplan voor dit plan vast te stellen op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet op de ruimtelijke ordening, omdat de realisatie anderszins is verzekerd
- IV. ten laste van de opbrengst uit de subsidieregeling Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw van de provincie Gelderland een budget beschikbaar te stellen van ten hoogste €50.000,-- in verband met de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen in het woningbouwprogramma ten opzichte van de exploitatieovereenkomst.
- V. de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota, waarbij dit plangebied onderdeel wordt van de categorie "Ontwikkelingsgebied" waarop welstandsniveau 2 van toepassing is.

AALTEN, 26 mei 2009.

De Raad voornoemd,

De Griffier,

De Voorzitter,



M.A.J.B. Fiering

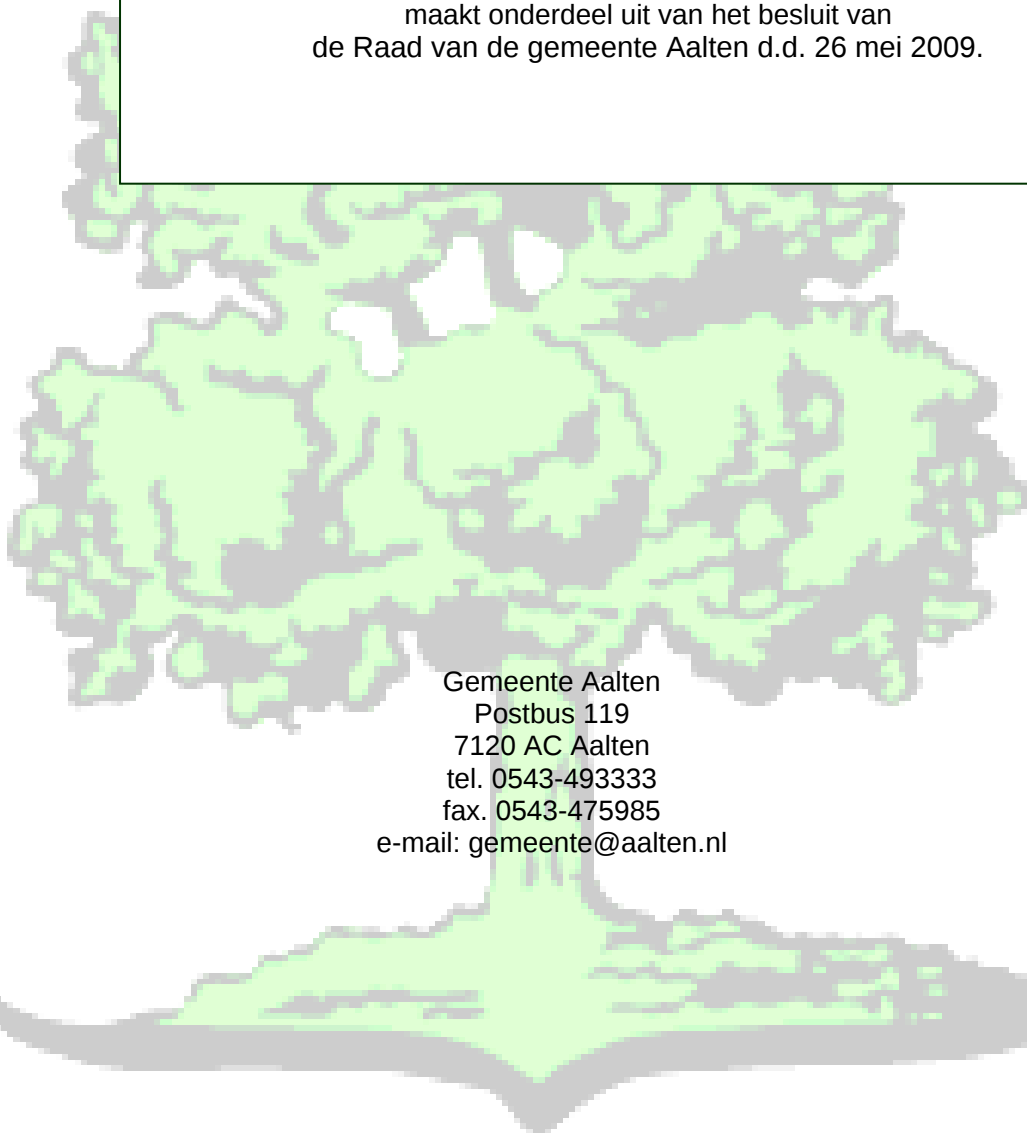


G. Berghoef



**Nota van zienswijzen
en wijzigingen
bestemmingsplan
Bredevoort Bekendijk**

maakt onderdeel uit van het besluit van
de Raad van de gemeente Aalten d.d. 26 mei 2009.



Gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC Aalten
tel. 0543-493333
fax. 0543-475985
e-mail: gemeente@aalten.nl

Inhoud

INHOUD	2
PROCEDURE.....	3
ZIENSWIJZEN.....	3
OVERIGE WIJZIGINGEN.....	3
ZIENSWIJZEN.....	4
1. Dhr. F. Beijers en mevrouw J.H. Beijers-ter Horst, Misterstraat 37 te Bredevoort.	4
Ingekomen 21 januari 2009	4
2. Vereniging Bredevoorts Belang, Officierstraat 1a te Bredevoort	
Ingekomen 26 januari 2009	5
OVERIGE REACTIES	7



Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Bekendijk Bredevoort" heeft met ingang van vrijdag 12 december 2008 tot en met donderdag 22 januari 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van (zes weken) is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen omtrent het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Mondeling zijn geen zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. Deze zienswijzen hebben wij voorzien van een beoordeling welke door de raadscommissie/hoorcommissie Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken kan worden betrokken bij haar advisering aan de gemeenteraad. Uit deze beoordelingen vloeien geen wijzigingen voort.

Overige wijzigingen

De reactie van het Waterschap Rijn en IJssel is aanleiding enkele wijzigingen door te voeren met betrekking tot de waterhuishouding, zowel in de planvoorschriften als de toelichting.



1. Dhr. F. Beijers en mevrouw J.H. Beijers-ter Horst, Misterstraat 37 te Bredevoort.

Ingekomen 21 januari 2009

Inhoud van de zienswijze

In verband met de projectie van enkele bouwpercelen en een parkeerterrein in de directe omgeving van de door de heer en mevrouw Beijers bewoonde woning wordt een toename van het verkeer verwacht met bijbehorende geluid- en stankhinder. Verder wordt gevreesd dat enkele langs de perceelsgrenzen staande bomen moeten worden verwijderd, hetgeen een groot verlies aan privacy en een mogelijke daling van de waarde van hun woning betekent.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Op bedoeld perceel zijn inderdaad woningen geprojecteerd ter vervanging van het huidige bedrijfscomplex. De woningen zijn op een logische en doelmatige wijze verkaveld. Enige hinder kan op voorhand niet geheel worden uitgesloten, doch dit is inherent aan het wonen in de kom. Genoemd parkeerterrein is bedoeld voor de bewoners van de aangrenzende percelen. Het aantal verkeersbewegingen ter plaatse is gering. Voor ogen moet worden gehouden dat ook bij een bedrijfsbestemming in enige mate hinder kan worden ondervonden ten gevolge van de bedrijfsvoering.

De langs de perceelsgrenzen staande bomen behoeven niet te worden verwijderd als gevolg van de wijziging van de bestemming. Wel is denkbaar dat overhangende takken moeten worden gesnoeid. Dit is echter nu reeds mogelijk c.q. kan door de aangrenzende eigenaar worden afgedwongen op basis van het burennrecht. De bestemming wijzigt de positie van het groen derhalve niet. De gronden van de heer en mevrouw Beijers worden gerespecteerd en blijven een woonbestemming houden.

Indien een daling van de waarde van de woning wordt gevreesd, dan kan een gemotiveerd verzoek om planschade worden ingediend. In die procedure wordt de relevante aspecten zorgvuldig gewogen, onder meer op basis van vergelijking van de verschillende bestemmingsplannen. In dat verband merken wij op dat de gestelde privacyinbreuk door de geprojecteerde eengezinshuizen naar ons oordeel in de regel niet groter is c.q. hoeft te zijn dan de door de langs de wegen en op het westelijke gedeelte van het bedrijfsterrein mogelijke bedrijfswoning (met vrijstelling volgens artikel 9, lid 7 van het bestemmingsplan) en bedrijfsgebouwen (met ondergeschikte kantoorruimten), die ook door (veel) personen kunnen worden gebruikt. Dat de feitelijke situatie anders is dan de planologisch mogelijke situatie op grond van het bestemmingsplan is voor de beoordeling van de zienswijze niet relevant.

Het grootste probleem hebben de heer en mevrouw Beijers met de geprojecteerde vijf aaneen te bouwen woningen ten noordoosten van hun kavel en het feit dat de nieuwe kavels direct grenzen aan hun woning. Wij merken op dat de hoofdbebouwing (te weten de woningen) op een grotere afstand van de erfgrans zijn geprojecteerd dan de nu mogelijke bebouwing op het basis van het geldende bestemmingsplan.

Wij hebben de afgelopen periode tot vier maal toe overleg gehad met de heer en mevrouw Beijers. Korthedshalve wordt verwezen naar de gespreksverslagen.

Na alle belangen te hebben afgewogen zijn wij van oordeel dat de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie uiteindelijk prevaleert boven de belangen van de heer en mevrouw Beijers. In het bijgestelde plan zijn er nog mogelijkheden om aan de wensen van de



heer en mevrouw Beijers tegemoet te komen (vergroting van hun bouwka­vel). Daartoe wordt het plan gewijzigd vastgesteld. Na vaststelling van het plan zullen wij ons blijven inzetten om in alle redelijkheid tot een oplossing te komen.

Advies:

Zienswijze gedeeltelijk overnemen en plan gewijzigd vast te stellen.

2. Vereniging Bredevoorts Belang, Officierstraat 1a te Bredevoort

Ingekomen 26 januari 2009

Bekn­pote samenvatting van de zienswijze

Het bestuur van Bredevoorts Belang verzoekt het monumentale pand Misterstraat 39 te handhaven en in het plan in te passen.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Zienswijzen kunnen formeel worden ingediend tot en met donderdag 22 januari 2009. Deze zienswijze is in een (ongefrankeerde) enveloppe in de brievenbus van het gemeentehuis aangetroffen op maandag 26 januari 2009. Niet meer is na te gaan op welk tijdstip deze zienswijze daadwerkelijk is aangeboden. Verder is opgevallen dat de brief is gedateerd op vrijdag 23 januari 2009, derhalve één dag buiten de wettelijke termijn. In de geschetste omstandigheden moet er vanuit worden gegaan dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend en buiten beschouwing moet worden gelaten. Desalniettemin gaan wij verder inhoudelijk in op deze zienswijze.

Het pand maakt onderdeel uit van een plan om plaats te maken voor woningbouw op de hoek Misterstraat-Bekendijk. Het betreffende pand tot op heden nooit aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument.

Een redengevende omschrijving, die ten behoeve van een eventuele aanwijzing als gemeentelijk- of rijksmonument moet worden opgesteld is voor het betreffende pand nooit opgesteld. Het pand is wel met een vraagteken op een door het Gelders Genootschap in 2001/2002 opgestelde groslijst geplaatst.

Voor het opstellen van een redengevende omschrijving heeft het Gelders Genootschap echter nooit opdracht gekregen van het toenmalige college van burgemeester en wethouders. Ook heeft de gemeentelijke monumentencommissie in 2001/2002 niet over de aanwijzing van het pand als zodanig gesproken. Althans dat blijkt niet uit de verslagen van de vergaderingen van de monumentencommissie.

Op 17 juli 2002 is reeds een sloopvergunning verleend voor het betreffende pand. Deze vergunning is onherroepelijk. Als binnen 26 weken na de verlening van de vergunning geen aanvang is gemaakt met de loopwerkzaamheden kan de vergunning ingetrokken worden. Als de eigenaar van het te slopen pand echter aannemelijk maakt dat hij binnen afzienbare termijn tot de sloop zal overgaan dan kan de sloopvergunning niet ingetrokken worden.

Een en ander betekent dat de sloop van het pand niet voorkomen kan worden als de eigenaar hiertoe wil overgaan.

De sloopvergunning is geregeld in hoofdstuk 8 van de gemeentelijke bouwverordening. De weigeringsgronden zijn limitatief bedoeld. Dat betekent dat een sloopvergunning alleen



geweigerd kan worden als aan één of meer van de deze weigeringsgronden wordt voldaan. Is dat niet het geval dan is er geen andere mogelijkheid dan deze vergunning te verlenen.

De weigeringsgronden voor een sloopvergunning zijn opgenomen in artikel 8.1.6 van de Bouwverordening van de gemeente Aalten en luiden als volgt:

Een sloopvergunning moet worden geweigerd indien:

de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;

de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;

een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;

een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vereist en deze niet is verleend;

een aanlegvergunning op grond van het bestemmingsplan of op grond van een voorbereidingsbesluit is vereist en deze niet is verleend.

Advies:

Zienswijze buiten beschouwing laten, omdat deze buiten de termijn is ingediend.



Overige reacties

1. **Vitens Gelderland** deelt bij brief van 24 december 2008 mede dat van het bestemmingsplan is kennisgenomen en dat het plan als zodanig geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

2. Het **waterschap Rijn en IJssel** (dhr. B. Breukink) reageert per mail op 26 januari 2009 als volgt:

"Ik heb de stukken van Siebren ontvangen en het ontwerp BP bekeken. De reactie van het waterschap is meegenomen in het ontwerp, maar ik heb nog niet het idee dat er grondig is nagedacht over de hemelwatervoorziening(en). Ik begrijp dat de officiële ter inzage-termijn verlopen is, maar wil graag nog wel een tweetal zaken meegeven:

1. Bestemming Verkeer:

De bestemming verkeer is o.a. bestemd voor afwateringsdoeleinden. Moet hier niet ook voorzieningen voor de waterhuishouding aan toegevoegd worden aangezien de bergings-/infiltratievoorziening onder de wegverharding wordt voorzien?

2. Bergings-/infiltratievoorziening:

De genoemde bergbezinkvoorziening onder de Bekendijk (pagina 23) is een voorziening voor rioolwater!! en heeft tot doel het aantal overstorten en de vuilvracht van de overstorten te verminderen (hier heb ik in het eerste concept overheen gelezen). Voor de hemelwatervoorzieningen vind ik de conclusie dat er niet geïnfiltreerd kan worden nog steeds kort door de bocht. Met een grondwaterstand van 1,5 tot 2,5 meter-maaiveld en een K-waarde van 1 tot 1,5 meter/dag kan de bergingsvoorziening ook als infiltratievoorziening worden uitgevoerd. Buien tot 20 mm kunnen worden opgevangen en een groot gedeelte (50 tot 70% van de jaarlijkse neerslag!) kan dan toch worden geïnfiltreerd. Voor zowel een bergings- als infiltratievoorziening is beheer en onderhoud van belang. Bij de uitwerking dient aandacht geschonken te worden aan bladvangers, zandvangers, inspectiemogelijkheden en dichtslibbings- en/of verstoppingsgevaar. Voor de uiteindelijke lozingsconstructie dient een Keurontheffing te worden aangevraagd".

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Strikt formeel is de reactie buiten de termijn ingekomen. Desalniettemin zal de reactie inhoudelijk worden beoordeeld.

Bij de bestemming "Verkeer" is het inderdaad de bedoeling dat deze gronden tevens worden benut voor de infiltratie van het hemelwater. Om die reden is de term "afwateringsdoeleinden" opgenomen. Wij zullen aan de bestemmingsregeling –dit geldt ook voor overige daarvoor in aanmerking komende bestemmingen- overeenkomstig het verzoek van het Waterschap Rijn en IJssel toevoegen dat de gronden tevens zijn bedoeld voor "voorzieningen voor de waterhuishouding".

Uitgangspunt bij de realisatie van het plan is geweest dat het hemelwater voor zover mogelijk in de bodem wordt geïnfiltreerd, met een overloop (ingeval van een stortbui) naar het riool. De passage in de toelichting zal op dit punt worden aangepast en verduidelijkt. Uiteraard wordt voor de uiteindelijke lozingsconstructie een ontheffing van de keur van het Waterschap aangevraagd. Van de aandachtspunten van het waterschap is nota genomen. Het Waterschap heeft aangegeven dat zij met de doorgevoerde wijzigingen kan instemmen.

Advies:

Zienswijze formeel gezien buiten beschouwing laten. Plan ambtshalve aanpassen en de



opmerkingen met betrekking tot de waterhuishouding verwerken in het plan (voorschriften en toelichting).

