

GEMEENTE AALTEN

BESTEMMINGSPLAN ADMIRAAL DE RUYTERSTRAAT 10 AALTEN

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Plankaart

- Bijlagen:
- Inventariserend bodemonderzoek Klinker Milieu Adviesbureau rapportnummer 020805RA.110 (separaat);
 - Verkennend bodemonderzoek Milieutechniek ZVS Eemnes BV projectnummer BO6906 (separaat);
 - Aanvullend bodemonderzoek Milieutechniek ZVS Eemnes BV rapportnummer BO9314 (separaat);
 - Verkennend bodemonderzoek Milieutechniek ZVS Eemnes BV rapportnummer BO9314-001 (separaat);
 - Actualiserend en afperkend bodemonderzoek Milieutechniek ZVS Eemnes BV projectnummer BO10290 (separaat);
 - Archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek BAAC rapportnummer 1873-9350 (separaat);
 - Natuurtoets AD.ECO: advies Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet voor het plangebied aan de Admiraal de Ruyterstraat te Aalten (separaat);
 - Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet voor het plangebied Admiraal de Ruyterstraat in Aalten, AD.ECO (separaat);
 - Quickscan dagelijkse detailhandel Aalten Locatus (projectnummer 995) (separaat);
 - Geluidbelasting wegverkeerslawaaai bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 (Super De Boer) in Aalten (separaat);
 - Onderzoek luchtkwaliteit (separaat).

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten

Gemeente Aalten

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan	2
2. Ligging van het plangebied	2
3. Geldend plan	3
4. Beleid	3

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	7
2. Inventarisatie	7
3. Distributie planologisch onderzoek detailhandel	8
4. Woningbehoefte	8
5. Milieuaspecten	8
6. Externe veiligheid	11
7. Archeologie	12
8. Flora en fauna	12
9. Waterhuishouding ("waterparagraaf")	13
10. Parkeervoorziening	14
11. Economische uitvoerbaarheid	14

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	15
2. Beschrijving	15
3. Juridische aspecten	16

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	20
2. Inspraak	20

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan

De gemeente Aalten heeft een aanvraag ontvangen van A.J. Investments BV voor de herinrichting van het terrein van de voormalige melkfabriek. Na sloop van de bestaande bebouwing zal op dit terrein een nieuw gebouw worden gerealiseerd waarin twee supermarkten en 34 appartementen worden opgenomen. Tevens krijgt de bestaande bebouwing van de Van Heemskerckstraat en de Willem Barendzstraat te zijner tijd, na uitwerking van de bestemming, een passende afronding in de vorm van woningbouw.

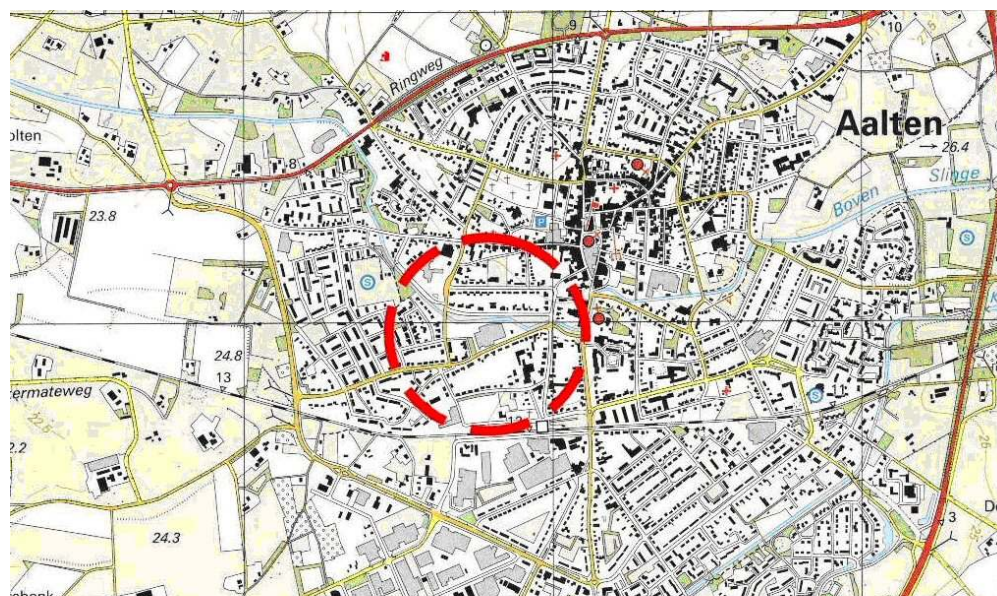
Het voorliggend bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen mogelijk.

De visie, overeenkomstig de Toekomstvisie Aalten 2004, voor deze locatie is om een zodanige invulling te creëren dat er tevens een relatie met de Slinge kan worden gelegd. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Aalten was nog onvoldoende duidelijk op welke wijze invulling van het terrein gestalte kon krijgen. Om die reden was in dat bestemmingsplan de bestaande toestand vastgelegd.

Voor hetzelfde plangebied heeft vanaf 23 april 2010 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In die periode is een aantal zienswijzen binnengekomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is besloten het bestemmingsplan aan te passen en de procedure vanaf de terinzagelegging opnieuw ter hand te nemen. Het voorliggende bestemmingsplan dient daartoe.

2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Admiraal de Ruyterstraat ten zuidwesten van het centrum van Aalten. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Slinge. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Van Heemskerckstraat. Het kaartje hieronder geeft de globale ligging nader weer.



Globale ligging plangebied

3. Geldend plan Ter plaatse van de locatie is het bestemmingsplan "Centrum Aalten" geldend. De gronden waarop de nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd hebben de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Binnen de onderscheiden gebieden mogen hier detailhandel, een sportschool en een ambachtelijk bedrijf gerealiseerd worden. De nieuwe ontwikkelingen zijn in strijd met dit bestemmingsplan, reden waarom een nieuw bestemmingsplan nodig is.

4. Beleid

Toekomstvisie Aalten 2004

In de Toekomstvisie Aalten, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 december 2004, is het gebied aangewezen als "overige inbreidingslocatie" met de volgende beschrijving:

"Aan de Admiraal de Ruyterstraat is thans een supermarkt met bijbehorende parkeerterrein gevestigd. De bebouwing en de inrichting van het terrein zijn aan een verbetering toe. Gezien de bijzondere ligging aan de Slingebeek is een hoogwaardiger invulling gewenst. Handhaving van de supermarkt in het gebied is gewenst, deze kan eventueel uitgebreid worden met een tweede winkel. In het gebied kunnen naast de nieuwe winkelruimte ook woningen worden gerealiseerd. Het gaat om ca. 24 appartementen boven de winkel, zowel aan de Admiraal de Ruyterstraat als aan de Slingebeek. Belangrijk bij het realiseren van de nieuwe bebouwing is dat de Slingebeek beter zichtbaar en bereikbaar wordt gemaakt."

Voorts wordt vermeld: "Aan de Admiraal de Ruyterstraat is thans een supermarkt met bijbehorend parkeerterrein gevestigd. De bebouwing en de inrichting van het terrein zijn aan een verbetering toe. Gezien de bijzondere ligging aan de Slingebeek is een hoogwaardiger invulling gewenst. Handhaving van de supermarkt in het gebied is gewenst, deze kan eventueel uitgebreid worden met een tweede winkel. In het gebied kunnen naast de nieuwe winkelruimte ook woningen worden gerealiseerd."

In de visie zijn een tweetal varianten opgenomen. Deze varianten zijn hieronder weergegeven.



Variant A Admiraal de Ruyterstraat

bron: Toekomstvisie Aalten 2004



Variant B Admiraal de Ruyterstraat

bron: Toekomstvisie Aalten 2004

MKB/Reva-rapport

Een van de conclusies van het MKB/Reva-rapport van 12 juni 2002 "Aalten: Functioneren en structuur van de detailhandel" is dat de "driepolenstructuur" vanuit de kern, de Markt, moet worden versterkt. Het plan voor de Admiraal de Ruyterstraat heeft daar geen invloed op omdat vanwege de omvang en aard van de voorzieningen, supermarkten, die vanwege hun aard een uitstekende bereikbaarheid en veel parkeergelegenheid vergen, deze nooit aan de Markt zouden kunnen worden ontwikkeld. Het vertrek van een van de supermarkten naar de Admiraal de Ruyterstraat maakt de weg vrij om het gehele complex van de Lage Blik opnieuw te ontwikkelen en zodoende het kernwinkelgebied te versterken. Het bestemmingsplan past binnen de beleidscontext van het MKB/Reva-rapport.

Centrumplan Aalten 2025

In het beleid zoals dat wordt uiteengezet in het centrumplan Aalten (vastgesteld door de raad op 17 november 2009) wordt de reeds in gang gezette ontwikkeling van supermarkten aan de Admiraal de Ruyterstraat als onderdeel van dit beleid genoemd.

Bestemmingsplan Aalten centrum

In de toelichting van het bestemmingsplan Aalten Centrum (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2004, nr. 5) is deze locatie als aandachtsgebied aangewezen. Daarbij is de volgende passage opgenomen:

"Het pand heeft diverse gebruikers maar is voor het grootste deel in gebruik als supermarkt. Qua functie en uitstraling past het pand niet meer op deze plek. Het is voorstelbaar dat op termijn deze locatie nader ingevuld wordt. Een open structuur is dan wenselijk, zodat een relatie met de Slinge gelegd kan worden. Vooralsnog wordt het terrein bestemd conform het huidige gebruik in afwachting van mogelijke initiatieven in de toekomst". Van een dergelijk initiatief is nu sprake, reden waarom het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

Omgevingsplannen provincie Gelderland/provinciale structuurvisie

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de provincie zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In dit kader is van belang dat er geenszins sprake is van een perifere (randstedelijke) locatie. De ontwikkeling betreft geen “weidewinkel” en juist door de verplaatsing van een supermarkt van De Lage Blik naar de Admiraal de Ruyterstraat, is de weg vrij voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven aan De Lage Blik, geheel in lijn met het provinciale beleid om het winkelgebied te versterken. Het bestemmingsplan past binnen de beleidscontext van de provinciale structuurvisie.

Ontwerp provinciale ruimtelijke verordening

Op 3 november 2009 is de ontwerp Ruimtelijke verordening Gelderland door gedeputeerde staten vastgesteld. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande kernen voordoen.

Art. 4 lid 1 van de ontwerpverordening bepaalt onder meer dat uitbreiding van detailhandel niet mag leiden tot leegstand of versnippering van het bestaande detailhandelsbestand. Uit de toelichting (blz. 47) blijkt dat hiermee wordt bedoeld dat uitbreiding van detailhandel niet tot duurzame ontwrichting zal mogen leiden. Zoals later zal blijken, leidt de uitbreiding van de supermarktruimte niet tot duurzame ontwrichting. Ingevolge art. 5.3 wordt detailhandel in een bestemmingsplan op perifere locaties niet toegestaan. Er is echter geen sprake van een perifere locatie, maar van een binnenstedelijke locatie in het centrum van Aalten. Geconcludeerd moet worden dat het bestemmingsplan past binnen dit provinciaal beleid.

Detailhandelsvisie Regio Achterhoek

De detailhandelsvisie van de Regio Achterhoek, voor zover hiermee in dit plan rekening dient te worden gehouden, spreekt over een mogelijke bedreiging van de verzorgingsstructuur als sprake is van megasupermarkten. Op blz. 12 van deze visie blijkt dat hiermee wordt bedoeld “supermarkten van 3.500 a 4.000 m²”. Van een dergelijke grootschalige ontwikkeling is in dit plan geen sprake. Er wordt derhalve geen megasupermarkt ontwikkeld en het ontwerpbestemmingsplan past dan ook binnen het regionaal beleid.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte van de rijksoverheid is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, in-

tegrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van “toelatingsplanologie” naar “ontwikkelingsplanologie”. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer “basiskwaliteit”: die zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken, dat in belangrijke mate ruimtelijk structurend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Nota Ruimte heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheids-laag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is “AMvB Ruimte”. De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en heeft daarmee geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

2. ONDERZOEK

1. Algemeen
Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten worden opgenomen. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, distributie planologisch onderzoek detailhandel, de woningbehoefte, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, de flora en fauna, de waterhuishouding, de parkeervoorzieningen en de economische uitvoerbaarheid behandeld.
2. Inventarisatie
Binnen het plangebied staat de bebouwing van een voormalige melkfabriek. In dit gebouw is nu een supermarkt gevestigd. De supermarkt maakt gebruik van de achterliggende oude fabrieksgebouwen. De omliggende gronden binnen het plangebied, vooral gelegen ten westen van de bebouwing, zijn nagenoeg geheel verhard. Een belangrijk deel daarvan bestaat uit parkeergelegenheid voor de supermarkt. De bevoorrading van de supermarkt vindt aan de noordwest-gevel plaats. Een eerder hier aanwezige sportschool is inmiddels verhuisd naar de nieuwe locatie aan 't Boske.
Ten noorden van het plangebied stroomt de Slinge. Aan de overige zijden, de Van Heemskerckstraat, de Willem Barendzstraat en de Admiraal de Ruyterstraat, wordt het plangebied begrensd door woningen. Het betreft hier voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen/zorg en/of begeleid wonen (rijenwoningen) van een of twee bouwlagen met kap.
De Admiraal de Ruyterstraat en de Van Heemskerckstraat maken onderdeel uit van de ringvormige ontsluitingsroute rond het centrum van Aalten.



Admiraal de Ruyterstraat oost-west



Noordwest-gevel



Willem Barendzstraat zuid-noord

3. Distributie planologisch onderzoek detailhandel

Onderzoeksbureau Locatus heeft een Quickscan dagelijkse detailhandel Aalten (DPO) uitgevoerd (projectnummer 995, d.d. 6 december 2010). Deze Quickscan is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Het bestemmingsplan biedt meer ruimte aan nieuwe supermarkten. In totaal wordt er 813 m2 extra supermarktruimte mogelijk gemaakt. De effecten van deze uitbreiding van het aantal supermarktmeters op de Aaltense verzorgingsstructuur is onderzocht in de Quickscan. De extra supermarktmeters zullen volgens deze Quickscan niet kunnen leiden tot duurzame ontwinning van de Aaltense verzorgingsstructuur. Daar komt nog bij dat de op dit moment leegstaande winkelruimtes aan De Lage Blik, waarbij het gebruik als supermarkt planologisch is toegestaan, zodanig klein zijn wat betreft de oppervlakte dat de kans als zeer klein wordt ingeschat dat zich daar een supermarkt zal willen vestigen.
4. Woningbehoefte

Uitbreiding van de woningvoorraad in Aalten zal in de toekomst vooral afhankelijk zijn van inbreidingslocaties. Volgens de raming die is opgenomen in de toekomstvisie Aalten 2004 heeft de gemeente Aalten nog tot ca. 2020 ruimte beschikbaar voor het bouwen van woningen.

Het perceel van de voormalige melkfabriek wordt beschouwd als een inbreidingslocatie en biedt de mogelijkheid om naast een tweetal supermarkten te voorzien in appartementen en grondgebonden woningen. De in dit plan opgenomen woningbouwcapaciteit is/wordt opgenomen in de woonvisie 2010 tot 2020 "Goed wonen in een springlevende gemeente" c.q. het daaraan gerelateerde uitvoeringsprogramma.
5. Milieuaspecten

Bodemonderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. In het voorliggende bouwplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met dit doel is de planlocatie onderzocht.

In 2002 is door De Klinker Milieu Adviesbureau een inventariserend bodemonderzoek (rapportnummer 020805RA.110, d.d. 6 november 2002) uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem en de geschiktheid voor woningbouw vast te kunnen stellen. Bij dit onderzoek is een deel van het onderzoeksgebied ervan 'verdacht' geacht te zijn verontreinigd. Het rapport concludeert dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is, om vast te kunnen stellen of delen van het onderzoeksgebied daadwerkelijk zijn verontreinigd.

In oktober 2006 is door Milieutechniek ZVS Eemnes BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin rekening is gehouden met de onderzoeksresultaten uit het voorgaande bodemonderzoek. Dit rapport (nr. BO6906, d.d. 21 november 2006) concludeert dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Er zijn aldus het rapport geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van de bouwvergunning dan wel bestemmingswijziging. Het rapport wijst erop dat wanneer er bij de nieuwbouw grond vrijkomt, welke niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, deze voorzien dient te worden van een kwaliteitsverklaring conform het bouwstoffenbesluit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

In november 2009 is door Milieutechniek ZVS Eemnes BV een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer BO9314, d.d. 11 december 2009).

Dit rapport dient als aanvulling op het verkennend bodemonderzoek. In november 2009 is door Milieutechniek ZVS Eemnes BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer BO9314-001, d.d. 2 december 2009) voor een kleine (deel)locatie van het plangebied grenzend aan de Willem Barendzstraat. Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Het inventariserend, verkennend en aanvullend bodemonderzoek, alsmede het verkennend bodemonderzoek voor een (deel)locatie aan de Willem Barendzstraat zijn als separate bijlagen bij dit plan gevoegd.

Tenslotte is door Milieutechniek ZVS Eemnes BV op 6 oktober 2010 een actualiserend en afperkend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel daarvan is om het in 2006 uitgevoerde onderzoek, met in acht neming van de in 2009 uitgevoerde bodemonderzoeken, te actualiseren. Met de in december 2009 uitgevoerde bodemonderzoeken en het actualiserend en afperkend bodemonderzoek worden de conclusies zoals weergegeven in het verkennend bodemonderzoek uit 2006 bevestigd. Aangeraden wordt om, indien grondverzet ter plaatse van een tweetal nader genoemde boringen dient te worden uitgevoerd, de grond rondom deze boringen in depot te zetten en separaat te laten afvoeren. Dit actualiserend en afperkend bodemonderzoek is eveneens als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Geluidhinder

Voorliggend plan maakt de realisatie van 34 appartementen met een tweetal supermarkten mogelijk binnen het plangebied. Ten behoeve hiervan is in het kader van de Wet geluidhinder de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerlawaaier op de nabij gelegen wegen onderzocht.

Na uitwerking is het ook mogelijk in het noordwestelijk plandeel woningbouw te realiseren. Een onderzoek naar de gevolgen van geluidhinder zal eerst plaatsvinden ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan, aangezien eerst dan de aard en plaats van de woningbouw bekend is.

Nagegaan is wat de gevolgen van de geluidhinder vanwege het wegverkeer op de gevel van de nieuwe woningen is. Uitgangspunt voor de berekening zijn de huidige verkeersintensiteiten op de Admiraal de Ruyterstraat en de van Heemskerckstraat.

In de berekening naar de toekomstige geluidhinder is de verkeerstoename ten gevolge van de bouw van de nieuwe woningen en een tweetal supermarkten meegenomen. Voor wat betreft de bouw van de twee supermarkten is aangenomen dat deze een beperkte invloed hebben op de verkeersbewegingen op de Admiraal de Ruyterstraat en de van Heemskerckstraat aangezien beide wegen onderdeel uitmaken van de "ringweg" van Aalten. Van het verkeer dat van deze wegen gebruik maakt ging een substantieel deel naar de bestaande supermarkt aan de Admiraal de Ruyterstraat. Deze supermarkt blijft gehandhaafd op deze locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de verwachting is dat ten gevolge van de nieuwbouw de verkeersdruk met circa 600 verkeersbewegingen per etmaal zal toenemen. Hiervan worden 200 verkeersbewegingen door de nieuwe woningen gegenereerd en 400 verkeersbewegingen door de toename van bezoekers en het personeel van de supermarkten. Voor de berekening van de toekomstige verkeersintensiteiten op de Admiraal de Ruyterstraat is gebruik gemaakt van verkeersgegevens uit 2009.

Voor de berekening van eventuele geluidhinder is een verwachting benodigd

van de verkeersontwikkeling in 10 jaar. Er is rekening wordt gehouden met de extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing en een groei in verkeersintensiteit van 1% per jaar.

In het onderzoek zijn de geluidsbelastingen op de gevels onderzocht welke het dichtst bij de Admiraal de Ruyterstraat zijn gelegen. Gezien de afstand van de ontworpen bebouwing tot de Van Heemskerckstraat en de Slingelaan en de beperkte hoeveelheid verkeer dat gebruik maakt van deze weg is geen verder onderzoek gedaan naar de geluidshinder vanwege deze weg.

De Willem Barendzstraat wordt afgesloten.

Het parkeerterrein van de supermarkt krijgt een eigen toegang welke verder weg is gelegen van de woningen aan de Willem Barendzstraat dan de huidige toegang. Dientengevolge zal de geluidshinder voor dit aspect geen noemenswaardige toename tot gevolg hebben.

De nieuwe weg in het noordwestelijke deel van het plangebied zal een dertig kilometer regime krijgen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor 18 te realiseren woningen de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB. Het betreft een appartementencomplex boven te bouwen winkels, op het perceel plaatselijk bekend gemeente Aalten, sectie K, nummer 1048. Het betreft de volgende waarden voor de bijbehorende geveldelen:

- 8 gevels van woningen evenwijdig aan de Admiraal de Ruyterstraat: 60 dB;
- 2 gevels van woningen haaks de Admiraal de Ruyterstraat (op 15 m): 56 dB;
- 2 gevels van woningen haaks de Admiraal de Ruyterstraat (op 23 m): 53 dB;
- 2 gevels van woningen haaks de Admiraal de Ruyterstraat (op 30 m): 51 dB;
- 2 gevels van woningen haaks de Admiraal de Ruyterstraat (op 38 m): 50 dB;
- 2 gevels van woningen haaks de Admiraal de Ruyterstraat (op 45 m): 49 dB;

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwerende grondwal of geluidsscherm om de geluidbelasting aan de gevels te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn op grond van ruimtelijke overwegingen niet reëel. Het appartementengebouw komt op een gelijke afstand van de Admiraal de Ruyterstraat te liggen als naastgelegen, bestaande woningen. De afstand van het appartementengebouw tot de weg is reëel.

Overige maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen, zoals het toepassen van asfalt met een groter geluidsreducerend vermogen kunnen in de toekomst overwogen worden. Op korte termijn is dit echter, gelet op het wegenonderhoudsprogramma, niet aan de orde. Toepassen van stil asfalt zou kunnen leiden tot een geluidsreductie van ca 4 dB. In dat geval kan nog niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidshinder.

Voor deze 18 woningen zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld waarbij overeenkomstig wetgeving een maximaal binnengeluidsniveau van 33 dB gewaarborgd dient te blijven. Daarvoor moeten de gevels van de betreffende woningen een karakteristieke geluidwerendheid hebben van:

- 32 dB voor de gevels van de woningen evenwijdig aan de Admiraal de Ruyterstraat;
- 21 tot 26 dB voor de gevels van de woningen haaks op de Admiraal de Ruyterstraat;

De vastgestelde hogere waarden zijn het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de wet geluidshinder.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

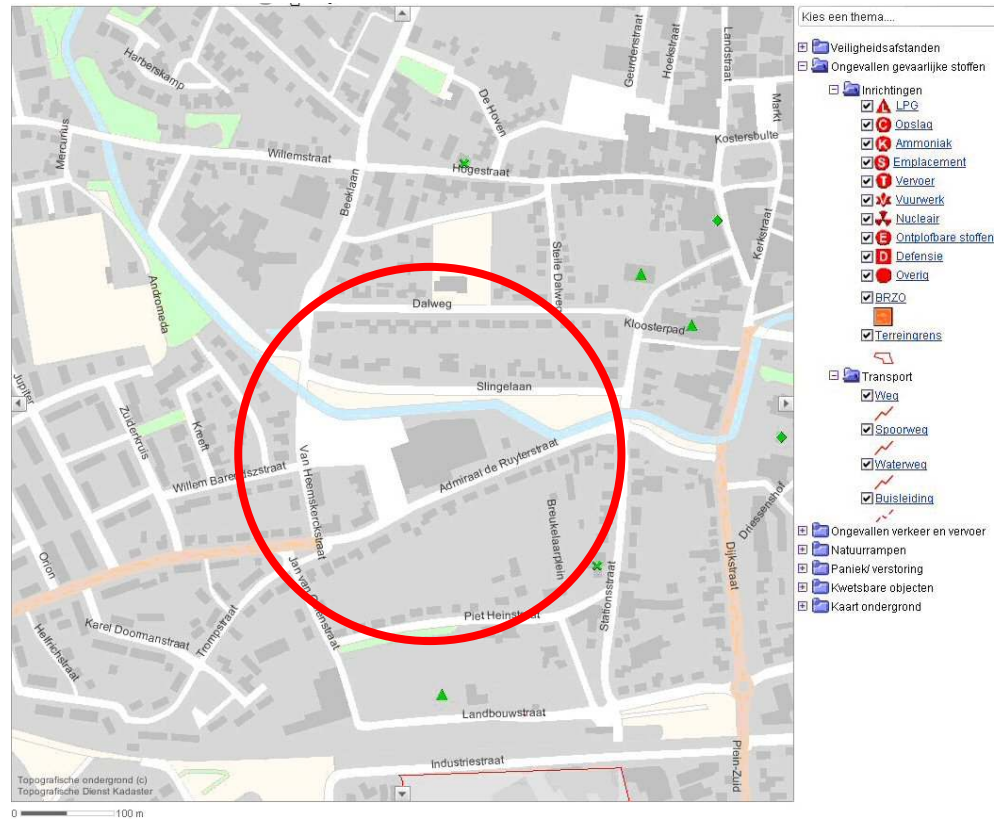
In het kader van de wetgeving is luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de luchtkwaliteit binnen de norm valt en geen bemerking vormt voor realisatie van het voorliggende plan.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Overige milieuhinder

In de nabijheid zijn geen bedrijven aanwezig die milieuhinder uitoefenen op de te realiseren bebouwing. De locatie en omstandigheden van laden en lossen ten behoeve van de supermarkt zijn in het toekomstige plan gewijzigd. In het nieuwe plan gebeurt het laden en lossen inpandig, aan de oostzijde van het plangebied vanaf de Admiraal de Ruyterstraat. Daarbij wordt enige afstand in acht genomen tot de bestaande vrijstaande woning. Door het inpandig afhandelen van de bevoorrading treedt er minder milieuhinder op dan in de huidige situatie.

6. Externe veiligheid Met behulp van risicokaarten van de Provincie is bepaald of er in de nabijheid van het plangebied voorzieningen zijn die een risico vormen voor de veiligheid van het gebied.
Er zijn geen functies in de omgeving aanwezig die, vanuit de externe veiligheid bezien, die de beoogde nieuwbouw in de weg staan. Anderzijds omvatten de voorgenomen bouwplannen ook geen functies die zelf de externe veiligheid beïnvloeden. Een uittreksel van de risicokaart is hierna opgenomen.



risico kaart plangebied

bron provincie Gelderland

7. Archeologie

In het algemeen wordt met behulp van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) onderzocht of er, voorafgaand aan de bouw, een archeologisch onderzoek is vereist. Het betreft hier echter een niet-gekarteed gebied. Het terrein is voor een gedeelte bebouwd of verhard. De ondergrond is bij eerdere bouwwerkzaamheden en de daarmee samenhangende grondverplaatsingen verstoord. Niettemin is het nodig geacht, dat een verkennend archeologisch onderzoek wordt gedaan op de gronden van het plangebied.

In juni 2007 is door BAAC Archeologie Bouwhistorie Cultuurhistorie een bureau-onderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 1873-9350). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

Op basis van het ontbreken van archeologische waarden in de boringen, in combinatie met een verstoord dekzandprofiel is de kans klein dat ter plaatse van het onderzoeksgebied archeologische resten in de vorm van jachtkampementen of nederzettingsterreinen aanwezig zijn. Een vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

In verband met het vorenstaande worden in het plan geen regels opgenomen met het oog op de bescherming van archeologische waarden.

8. Flora en fauna

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Aalten, de afstand tot beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologi-

sche hoofdstructuur is groot. Het aanvragen van een vergunning voor aantasting van beschermde gebieden is dus niet aan de orde.

De gronden van het plangebied zijn voor het overgrote deel bebouwd of verhard. Alleen aan de randen zijn een aantal bomen en smalle groenstroken aanwezig. In het nieuwe plan wordt rekening gehouden met de visie die de gemeente voor de Bovenslinge heeft opgesteld. Daarom wordt in de nieuwe situatie langs de Slinge een brede groenstrook opgenomen. Naast deze groenstrook zal op en rond de toekomstige verhardingen groen worden opgenomen. Door de plaanpassing zal de hoeveelheid groen toenemen hetgeen gunstig is voor flora en fauna in dit deel van het centrum.

Door AD.ECO is in september 2006 een advies in het kader van de Flora en Faunawet opgesteld. Het rapport concludeert dat de beoogde ontwikkeling op geen van de onderzochte natuurlijke aspecten een negatieve invloed heeft. Aldus het rapport dient vóór de sloop van bestaande bebouwing onderzocht te worden of er vleermuizen verblijven in het pand. Geadviseerd wordt de bouwwerkzaamheden te starten buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juni) waardoor de kans op nadelige effecten voor vogelsoorten minimaal is.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Gezien het verstrijken van de tijd heeft In september 2010 nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden door AD.ECO. Het nader onderzoek constateert dat het onderzoek van september 2006 nog steeds actueel en van toepassing is. Het plangebied is sinds 2006 niet wezenlijk veranderd en er zijn ook overigens geen aanwijzingen dat zich in het plangebied veranderingen hebben voorgedaan die van invloed zijn op de flora- en fauna in het plangebied.

Ten aanzien van het voorkomen van vleermuizen wordt geconstateerd dat de plannen niet schadelijk zijn voor de geconstateerde activiteiten van vleermuizen.

Dit nader onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

9. Waterhuishouding ("waterparagraaf") De gemeente Aalten houdt rekening met de wateropgaven en volgt daarbij zoveel mogelijk het beleid van Waterschap Rijn en IJssel. Bij de waterafvoer wordt gekeken naar de "afkoppelbeslisboom" uit de nota "Omgaan met regenwater in (nieuw) stedelijk gebied" van Waterschap Rijn en IJssel. Deze nota geeft ook een handreiking voor het ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen. Het waterschap heeft een watertoetstabel opgesteld met voor dit plan relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's. Op welke wijze daarmee in dit plan wordt omgegaan is verderop aangegeven.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft meegedeeld geen aanleiding te hebben tot het maken van op- of aanmerkingen ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf. Er is voldoende rekening gehouden met de opgave een natte ecologische verbindingszone te realiseren langs de Slinge.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van Aalten. Het rioolsysteem is van voldoende omvang om hierin te voorzien.

Wateroverlast

Het huidige plangebied is nagenoeg geheel verhard. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen onder het ontworpen parkeerterrein en een verbreding van de Slinge. Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. De gemeente zal het definitieve inrichtingsplan voor de buitenruimte met de daarin opgenomen retentievoorzieningen afstemmen met het waterschap.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt hemelwater niet direct geloosd op het oppervlaktewatersysteem (zie ook wateroverlast). Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Volksgezondheid

Het in het gebied aanwezige oppervlaktewater heeft voldoende doorstroming, om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn. Om het risico op verdrinking te beperken zal een flauw talud worden toegepast.

Inrichting en beheer

Het plangebied grenst aan de Slinge. De Slinge is in beheer bij het waterschap. Ten behoeve van de herinrichting van de Slinge is door de gemeente Aalten in 2003 het Groene Slingeplan opgesteld. Inmiddels zijn er voor dit deel van de Slinge concrete inrichtingsplannen gemaakt waarbij op deze locatie een vistrap is gepland en de oevers heringericht zullen worden. Door de voorgestelde aanpassingen wordt tevens het bergend vermogen van de Slinge vergroot. In het voorliggende bestemmingsplan is voorzien dat de strook langs de Slinge een groenbestemming krijgt waarbinnen de benodigde voorzieningen ten behoeve van de aanpassing van de Slinge gerealiseerd kunnen worden. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen vastgestelde marges gehandhaafd. Het pad langs de waterloop aan de bovenzijde van het talud is toegankelijk.

10. Parkeervoorzieningen

In het plan wordt voorzien in de mogelijkheid voor detailhandelsbedrijven en woningbouw. De daarmee samenhangende parkeerbehoefte laat zich normatief als volgt beschrijven:

Gezien de verwachte parkeerdruk op de supermarkten, is voor de parkeernorm in het plan aangesloten bij het maximale parkeerkencijfer voor winkels in weinig stedelijk gebied uit de ASVV 2004, zodat een norm is gehanteerd van 4,5 auto's per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Voor de woningen is eveneens aangesloten bij de parkeerkencijfers van de ASVV 2004 waarbij een norm van 1,4 auto's voor een goedkope woning in weinig stedelijk gebied reëel is.

Aangezien het bestemmingsplan maximaal 3.450 m² bvo supermarktruimte mogelijk maakt, is de parkeerbehoefte voor klanten en personeel van de supermarkten $34,5 \times 4,5 = 156$ parkeerplaatsen, te realiseren op een parkeerterrein. Voor de 34 appartementen boven de detailhandelsbedrijven betekent dat een behoefte aan 48 parkeerplaatsen, waarvan er 34 kunnen worden ondergebracht in de voorziene parkeerkelder en 14 op het parkeerterrein.

Op het parkeerterrein zijn derhalve minimaal 170 parkeerplaatsen noodzakelijk. De na planuitwerking mogelijke woningen in de noordwesthoek van het gebied, vragen ook om parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In de uitwerkingsregel dient daarvoor een norm te worden opgenomen die, afhankelijk van de aard van de het te zijner tijd te realiseren woningen, gesteld kan worden op tenminste 1,5 parkeerplaats per woning. Tenslotte is het gewenst om, nu voorzien is in een wijziging van de Willem Barrendzstraat, aldaar enige aanvullende parkeerplaatsen op te nemen voor de bestaande woningen. Het is gewenst de noodzakelijke parkeervoorzieningen in de regels te verankeren teneinde de realisering veilig te stellen.

Het voorliggende plan biedt in de buitenruimte de mogelijkheid om te voorzien 170 parkeerplaatsen. In de kelder onder de supermarkten worden 34 parkeerplaatsen voor bewoners van de erboven gelegen appartementen aangelegd. Het plan voorziet derhalve in voldoende parkeergelegenheid.

11. Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in het bezit van de ontwikkelaar. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een realisatieovereenkomst gesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd. Een zakelijke beschrijving van deze realisatieovereenkomst is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Door de ontwikkelaar, A.J. Investments BV, is een verzoek ingediend voor de herstructurering van het terrein van de voormalige melkfabriek aan de Admiraal de Ruyterstraat. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan beschreven. Het voorliggende plan is mede gebaseerd op een van de beide varianten die in de Toekomstvisie Aalten 2004 zijn opgenomen. Gekozen is voor variant A waarin twee supermarkten mogelijk zijn. De varianten zijn weergegeven in hoofdstuk 1 van dit plan.
2. Beschrijving

De bestaande bebouwing binnen het plangebied (de voormalige melkfabriek) wordt gesloopt. Ter plaatse van deze bebouwing wordt een appartementencomplex gerealiseerd met op de begane grond ruimte voor een tweetal supermarkten. De ingang van de supermarkt is gesitueerd aan de westzijde van het complex aan het voorplein. Ten westen van het complex komt op het voorplein een parkeerplaats met voldoende plaatsen voor klanten van de supermarkten, een en ander overeenkomstig de in het plan opgenomen parkeernorm. De entree van de supermarkt is aan de westzijde van het appartementencomplex gesitueerd. De parkeerplaats is geprojecteerd voor de entree van de supermarkt, zodat de looplijnen kort en logisch zijn. Om deze relatie ook visueel betekenis te geven is het gewenst aandacht te besteden aan de ingangspartij van de supermarkt. De parkeerplaats vormt een visitekaartje van de supermarkt en daarom is het noodzakelijk dat ook aan de inrichting van het parkeerplein aandacht wordt geschonken. Door bomen in een bepaalde regelmaat op het parkeerplein te plaatsen kan een aangenaam karakter worden verkregen (parkeeren onder bomen). Op dit plein is ruimte voor bijvoorbeeld winkelwagentjes, fietsenrekken en bankjes.

Op de supermarkt zullen maximaal 2 lagen appartementen worden gebouwd. In totaal worden er 34 appartementen gerealiseerd. De appartementen worden op een minimale afstand van ongeveer 20 meter gerealiseerd van de woningen aan de overzijde van de Admiraal de Ruyterstraat.

Voor de bewoners van de appartementen en de werknemers van de supermarkt(en) wordt parkeergelegenheid gecreëerd, hetzij in een ondergrondse parkeergarage, hetzij op de begane grond.

Ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkten wordt aan de oostzijde van het plangebied een inpandige laad en los faciliteit gerealiseerd.

Ten noorden en zuiden van het complex is ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Aan de oostzijde van het complex wordt de koelinstallatie ten behoeve van de supermarkten gerealiseerd.

In het noordwestelijke deel van het plangebied is een nader uit werken bestemming opgenomen waardoor het mogelijk is om hier, in verband met de door krimp teruglopende woningbehoefte van Aalten, eerst na 1 januari 2020 woningbouw te realiseren. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot een maximum van 7 in geval van grondgebonden woningen en 12 in geval van een combinatie met gestapelde woningen. Deze woningen dienen in principe tezamen een “hoekoplossing” te vormen op de hoek Van Heemskerckstraat/Slinge. De aard van de woningen is afhankelijk van de mogelijkheden die zich ter ge-

legener tijd zullen voordoen. Binnen het uit te werken gebied dient tevens voorzien te worden in alle noodzakelijke parkeergelegenheid voor de hier te realiseren woningen. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de aard van de te realiseren woningen.

De Slinge vormt een karakteristiek, landschappelijk element binnen Aalten. De gemeente streeft ernaar om deze beek meer zichtbaar te maken en het groene karakter te versterken en te behouden. Hiertoe komt langs de Slinge een groene zone. Deze zone schept afstand om de beek beter zichtbaar te maken en groen en landschappelijk aan te kleden. Ten behoeve van voetgangers en fietser wordt in het midden aan de noordzijde van het plangebied een brug gerealiseerd. In de Slinge wordt een watertrap aangelegd.



Sfeerimpressie noordwestzijde appartementen boven supermarkten

Aan het eind van dit hoofdstuk is de situering van de bouwplannen opgenomen, waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd.

3. Juridische aspecten
- Het bestemmingsplan is opgesteld onder de vigoreur van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is. In het plangebied zijn de bestemmingen Gemengd, Groen, Groen - Waterberging, Verkeer en Wonen - Uit te werken opgenomen. In deze paragraaf wordt per bestemmingsartikel een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regelen van dit plan.

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de voorschriften gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de voorschriften gehanteerde

maten beschreven.

Artikel 3. Gemengd

Binnen de bestemming "Gemengd" wordt het mogelijk gemaakt dat binnen het bouwvlak op de begane grond ruimte voor een tweetal supermarkten wordt gerealiseerd. Op de tweede en derde bouwlaag kunnen appartementen komen. Geregeld is dat er ondergrondse parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden voor de bewoners van de appartementen. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden; daarbij zijn tevens onderscheiden bouwhoogtes vastgelegd. Er wordt van uitgegaan dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van beide supermarkten tezamen niet meer mag bedragen dan 3.450 m² en dat het gezamenlijke netto verkoopvloeroppervlak van beide supermarkten tezamen niet meer mag bedragen dan 2.400 m². Bovendien mag het bruto vloeroppervlak van geen van beide supermarkten meer bedragen dan 2.300 m² en mag het netto verkoopvloeroppervlak van geen van beide supermarkten meer bedragen dan 1.600 m².

Binnen de bestemming "Gemengd" wordt tevens een parkeerterrein mogelijk gemaakt. Het aantal parkeerplaatsen is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan vastgelegd.

Een overschrijding van het bouwvlak is mogelijk voor de realisatie van balkons voor de boven de winkel te realiseren appartementen. Voor zover de bouw van koelinstallaties nodig is buiten het bouwvlak is daarvoor een apart gebied aangegeven.

Artikel 4. Groen

De bestemming "Groen" is opgesteld voor de groenstroken binnen het plangebied. De balkons voor de appartementen mogen boven deze gronden worden opgericht.

Artikel 5. Groen - Waterberging

De bestemming "Groen – Waterberging" is opgesteld voor de groenstroken langs de Slinge. Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt om waterbouwkundige kunstwerken ten behoeve van het Slingepan te realiseren.

Artikel 6. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte.

Artikel 7. Wonen - Uit te werken

Deze bestemming is, overeenkomstig de mogelijkheden die artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt, opgenomen om te zijner tijd woningbouw op de hoek van de Van Heemskerckstraat en de Slinge in het noordwestelijke deel van het plangebied mogelijk te maken. Daartoe is een door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming opgenomen. In deze bestemming zijn criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan. Dat betreft onder meer het aantal en soort woningen en de goot- en bouwhoogte. Binnen het uit te werken gebied dient tevens voorzien te worden in alle noodzakelijke parkeergelegenheid. Tenslotte is bepaald dat uitsluitend gebouwd mag worden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders na 1 januari 2020 vastgesteld uitwerkingsplan.

In **artikel 8 tot en met 10** zijn een aantal algemene regels opgenomen waaronder een algemene wijzigingsbevoegdheid om bouwgrenzen en bestem-

mingsgrenzen op ondergeschikte wijze aan te kunnen passen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke regeling opgenomen.

Artikel 12 Slotregel

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft bij brief van 11 januari 2010 meegedeeld dat de ingediende stukken geen aanleiding geven tot het maken van op- of aanmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf.
2. Inspraak

Op 12 mei 2009 en 28 mei 2009 zijn twee informatieavonden voor de omwonenden georganiseerd over het voorgenomen bouwplan.

Op 24 juni 2009 heeft de gemeente een openbare informatieavond gehouden in Zaal Leuven, Landstraat 9 te Aalten.

In de planopzet is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen. Het verslag van deze informatieavond is integraal hierachter opgenomen.

Verslag informatieavond 24 juni 2009.

Wethouder Ten Voorde heet een ieder van harte welkom op deze informatieavond. Hij stelt de vertegenwoordigers van de ontwikkelende partij, de architect, woningstichting Dinxperlo en Estinea voor. Spreker refereert aan de Toekomstvisie Aalten 2004, waarin dit project reeds is genoemd. Het moet als een herstructureringsopgave worden gezien. Ook aan de Slinge wordt meer ruimte gegeven. De gemeente staat aan de vooravond van de opstelling/terinzagelegging van het bestemmingsplan. Er zijn alle enkele gesprekken geweest met een aantal omwonenden. Daarbij zijn signalen gegeven, die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

De heer Wester presenteert het project aan de hand van een pp-presentatie. Ca. 8 jaar geleden is begonnen met de ontwikkeling van het project. Het gaat in dit geval om volledige nieuwbouw en daaraan moet de directe omgeving wellicht wennen. Hij zal daarom proberen het plan goed toe te lichten. De in het plan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp komen eveneens aan de orde, waaronder: extra parkeerplaatsen ten behoeve van de Willem Barendszstraat, verplaatsing van de nieuwbouw in noordelijke richting met circa twee meter, waardoor er ruimte ontstaat voor langsparkeren naast de Adm. de Ruijterstraat en meer manoeuvreerruimte voor het laden en lossen, twee ontsluitingen voor de supermarkt.

Desgevraagd wordt medegedeeld dat Estinea een optie heeft op een deel van de woningen. Qua cliënten groeit Estinea niet. Wel wordt gezocht naar alternatieven. Het gaat niet om uitbreiding, maar om herplaatsing. Er worden voor deze doelgroep niet teveel woningen gebouwd. In dit geval wordt gebouwd voor cliënten, die verzorging nodig hebben.

Vervolgens is er een korte pauze.

Wethouder Ten Voorde heropent deze avond en merkt op dat het een waardevolle locatie is om de doelgroep van Estinea te huisvesten. Daarnaast worden ca. 34 appartementen ontwikkeld door de Woningstichting Dinxperlo.

Vraag: hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Antw: onder het complex wordt een parkeergarage gerealiseerd voor de boven de winkels geprojecteerde appartementen; aan de Adm. de Ruijterstraat worden circa 7 parkeerplaatsen (langsparkeren) gerealiseerd. Ten behoeve van de winkels worden ongeveer 150 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Op het huidige parkeerterrein –als er goed wordt geparkeerd– kunnen ca. 220 auto's gestald worden. Met name rond de feestdagen is de parkeerplaats vol. De norm voor het parkeren wordt in acht genomen bij de ontwikkeling van dit complex.

Vraag: is de aanleg van het bruggetje over de Slinge definitief.

Antw: de realisatie van het zgn. Groene Slingeplan staat nog niet vast; wel wordt er een strook grond aan de gemeente overgedragen om niet. Op die wijze kan de belevingswaarde van de Slinge ter plaatse van de supermarkt worden versterkt. De realisering is afhankelijk van de middelen, die daarvoor beschikbaar worden gesteld. Wellicht wordt de brug op een andere locatie aangelegd of vervalt die zelfs. Over de wijze van inrichting wordt afzonderlijk besloten. Dit komt in het bestemmingsplan niet terug. In het plan wordt de strook grond aangeduid als "Groen" of een soortgelijke bestemming. Daarbinnen is de aanleg van een voet- en fietspad mogelijk. De inrichting wordt, zoals gezegd, niet hard vastgelegd.

Vraag/opm: moet de zgn. binnenring worden verlegd ter verhoging van de verkeersveiligheid? Spreekster voorziet met name problemen bij het rangeren van de vrachtauto's op de Adm. de Ruijterstraat. Het gaat immers om circa 30 vrachtwagens per week.

Antw: dit is een aandachtspunt; er zijn reeds veel verkeerstellingen en metingen verricht. Het gebouw wordt ca. twee meter in noordelijke richting verschoven, zodat er meer ruimte ontstaat. Er kunnen tegelijkertijd twee vrachtwagens lossen. Ook kunnen de vrachtauto's op afroep komen en zo nodig buiten het dorp wachten. Er zal veilig gerangeerd moeten worden; dit is ook een verantwoordelijkheid van de vervoerder.

Vraag: komen er koop- of huurwoningen.

Antw: in eerste instantie worden er huurwoningen gebouwd; over koop kan gesproken worden met de Woningstichting Dinxperlo; alles is in principe mogelijk.

Vraag: waarom is voor de Woningstichting Dinxperlo gekozen.

Antw. Ook de Woningstichting Dinxperlo heeft een opgave binnen de gemeente Aalten. Met woningcorporatie De Woonplaats is eveneens gesproken. Uiteindelijk is voor Woningstichting Dinxperlo gekozen, uiteraard in overleg met de gemeente. De gemeente heeft namelijk gevraagd met één van de in gemeente werkzame corporaties rond te komen. Overigens is momenteel ook Woningcorporatie De Woonplaats actief in de gemeente (o.a. realisatie complex Geurdenstraat).

Vraag: wat is de bruto oppervlakte in m² van het object.

Antw: de voetprint van de tekeningen liggen bij de gemeente; die tekeningen zijn leidend. De begane grond met de winkels heeft een oppervlakte van ca. 3.000 m². Op de begane grond is nog een restruimte van ca. 200 m². De invulling daarvan moet nog worden nagegaan (collectieve ruimte voor de appartementen of nog enkele zelfstandige woningen). De 34 appartementen hebben een oppervlakte van gemiddeld 95 m² per woning.

Het huidige oppervlak van de winkel is oneindig; soms is er zelfs 4000 m² in gebruik. Formeel wordt er slechts 1.300 m² verhuurd, maar als regel is ca. 2000 m² voor de winkel in gebruik.

De heer Th. te Linde: als FAM is een brief geschreven; er wordt aandacht gevraagd voor de in deze brief genoemde punten.

Antw: het bestemmingsplan is in voorbereiding; er zijn reeds twee reacties ingekomen; deze maken onderdeel uit van de procesgang en worden beantwoord voordat het plan ter inzage wordt gelegd.

Vraag: is een deel van grond van de Willem Barendszstraat reeds verkocht?

Antw: de grondtransactie moet nog plaats vinden aan de hand van het definitieve plan; waar nodig zullen verder de nodige besluiten moeten worden genomen, ten aanzien van openbaarheid van wegen etc. Er is overigens nog ruimte om te onderhandelen over de omvang van de over te dragen percelen.

Desgevraagd wordt de procedure toegelicht. Er is inmiddels opdracht gegeven voor de opstelling van het plan. Er wordt gestreefd het plan de komende maanden op te stellen en eind augustus/begin september in procedure te brengen. Vervolgens vindt vaststelling door de gemeenteraad plaats in november en/of december. Na de vaststelling door de raad treedt het bestemmingsplan in werking na de termijn van zes weken. Op dat moment kan de bouwvergunning worden verleend. Er wordt

naar gestreefd beide procedures min of meer gelijk op te laten lopen, zodat in het voorjaar van 2010 daadwerkelijk met de bouw kan worden begonnen.

Vraag: is het plan reeds definitief?

Antw: Het plan is eerst definitief als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De contouren en denkrichting zijn wel definitief. De uit het overleg naar voren gekomen punten worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Vraag: hoe lang duurt de bouw?

Antw: begin volgend jaar wordt in eerste instantie een tijdelijke supermarkt ingericht; de nieuwbouw van de supermarkt vraagt naar verwachting ca. 18 maanden. Vervolgens wordt het woningbouwblok ten behoeve van Estinea gebouwd. Naar verwachting zullen de bouwwerkzaamheden voor het totale complex zeker tot en met 2011 in beslag nemen.

Vraag: hoe staat het met de heiwerkzaamheden en/of het slaan van damwanden?

Antw: er worden van tevoren opnamen gemaakt van de staat van de bestaande bebouwing. De wijze van uitvoering is nog niet tot in detail uitgezocht. De weerstand tegen de heiwerkzaamheden neemt toe. Er wordt in ieder geval gezocht naar een bouwsysteem, waarmee de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. Het wordt een zorgvuldig bouwproces.

Tot slot wordt toegezegd dat er tijdens de terinzagelegging nog één informatieavond plaats vindt. Hierna wordt het officiële gedeelte van de informatieavond gesloten. Er blijft ruimte om informeel te spreken met vertegenwoordigers van de gemeente en/of de ontwikkelende partij.

BIJLAGE:

Zakelijke beschrijving van de realisatieovereenkomst.

Zakelijke beschrijving van de realisatieovereenkomst A.J. Investments BV

De gemeente Aalten heeft een realisatieovereenkomst gesloten met A.J. Investments BV. Het betreft het gebied gelegen aan de Admiraal de Ruyterstraat te Aalten, kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie K, nummers 617, 784, 785 (ged), 1048, 2108 (ged) en 2935 (ged).

A.J. Investments is voornemens binnen het gebied twee supermarkten met daarboven maximaal 34 woningen en een woningbouwplan ten behoeve van zorggerelateerd en/of begeleid wonen te realiseren. De gemeente verleent aan dit plan haar planologische medewerking.

De gemeente is met A.J. Investments onder meer het volgende overeengekomen:

- De gemeente spant zich in om planologische ruimte voor het bouwplan te realiseren;
- A.J. Investments vergoedt de kosten die de gemeente maakt voor het in exploitatie brengen van de bovengenoemde locatie;
- A.J. Investments richt het gebied in conform een door de gemeente goed te keuren inrichtings- en beplantingsplan;
- Eventuele planschade komt voor rekening van A.J. Investments;
- De gemeente levert aan A.J. Investments gronden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het plan en A.J. Investments levert aan de gemeente de gronden die een openbaar karakter krijgen.

De percelen zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 te Aalten.