



AGENDAPUNT NO.7

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten.

AAN DE RAAD

Samenvatting/Advies

Met ingang van dinsdag 4 januari 2011 heeft gedurende een periode van zes weken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten".

Dit plan maakt de bouw van twee supermarkten en 34 appartementen mogelijk op het perceel Admiraal de Ruyterstraat 10. Verder kan de bestaande bebouwing aan de Van Heemskerckstraat en de Willem Barendszstraat worden afgerond in de vorm van woningbouw. Omdat die bebouwing eerst op termijn aan de orde komt, is voor de woningen een nader uit te werken bestemming in plan opgenomen. Tenslotte voorziet het plan in natuurontwikkeling ten behoeve van de Slinge.

Wij stellen u, gelet op het vorenstaande, voor het bestemmingsplan "Admiraal de Ruyterstraat 10" gewijzigd vast te stellen. Een ontwerpbesluit is bijgevoegd.

Aanleiding tot het voorstel

Het is de bedoeling de bebouwing op het perceel Admiraal de Ruyterstraat 10 te Aalten geheel te saneren en te komen tot een geheel nieuw woon- en winkelcomplex (twee supermarkten) met appartementen en (op termijn) woningbouw op de hoek Van Heemskerckstraat/Willem Barendszstraat. Verder maakt dit plan de realisatie van een deel van het Groene Slingepan mogelijk. De huidige bebouwing (oorspronkelijk was het een zuivelfabriek) voldoet niet meer en dient vervangen te worden.

Inhoudelijke toelichting

Voor de strekking en inhoud van het onderhavige bestemmingsplan verwijzen wij u naar de toelichting, regels en verbeelding van het plan.

Behandeling zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van tervisielegging zijn 2 zienswijzen ingediend. In de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten" hebben wij deze zienswijzen samengevat en beoordeeld. Korthedshalve verwijzen wij u daarnaar en stellen u voor in te stemmen met de voorgestelde wijze van afdoening van de zienswijzen, inclusief de voorgestelde aanpassingen van de regels.

Relatie met bestaand beleid c.a./wetgeving

Dit plan heeft een directe relatie met gemeentelijk beleid ten aanzien van het toestaan van supermarkten in de kern Aalten. Verder is de gemeentelijke woonvisie van belang.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet tevens van toepassing. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke bezwaren hij tegen het besluit heeft. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd en kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevuld..

Afstemming met externe partijen/communicatie

Het plan is overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, de Vrom-Inspectie en het Waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen formele zienswijze bij uw raad ingediend.

Ten behoeve van de omwonenden zijn informatiebijeenkomsten gehouden. Verder zijn er gesprekken gevoerd. De wensen uit de omgeving zijn vertaald in het plan. Uit de omgeving zijn bij de tweede tervisielegging geen zienswijzen naar voren gebracht, zodat naar ons oordeel sprake is van een breed gedragen plan.

De Federatie Aaltense Middenstand heeft ons bij brief van 25 mei 2010 medegedeeld dat met de in dit bestemmingsplan neergelegde ontwikkeling kan worden ingestemd.

Het ontwerpplan is op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze gepubliceerd heeft met ingang van 4 januari 2011 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan was ook digitaal raadpleegbaar, onder meer via de gemeentelijke website.

Tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende die termijn kan door belanghebbenden, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële consequenties

Omtrent de realisatie van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Overigens heeft het plan geen financiële consequenties.

Aalten, 19 april 2011.

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

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD VAN DE GEMEENTE A A L T E N ;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten" met ingang van dinsdag 4 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen omtrent dit plan;

dat omtrent het ontwerpplan twee zienswijzen zijn ingebracht, waarop nader is ingegaan in de reactienota "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2011;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

B E S L U I T :

- I. de ingediende zienswijzen af te handelen overeenkomstig het gestelde in de bijlage "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten";
- II. het bestemmingsplan "Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (plannummer NL.IMRO.0197.BP00020-VG01);
- III. vast te stellen dat voor het plan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

AALTEN, 24 mei 2011

De Raad,

M.A.J.B. Fiering
griffier

G. Berghoef
voorzitter



Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten

Inhoud

PROCEDURE	4
ZIENSWIJZEN	5
1. <i>Stibbe, de heer mr. C.N.J. Kortmann, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam, namens Gelders Have Groep B.V., Becedo Vastgroep B.V. en Aalten Have B.V.d.d. 11 februari 2011</i>	<i>5</i>
2. <i>Stichting Natuur en Milieu Aalten, Bilderdijkstraat 37, 7121 VK Aalten, d.d. 12 februari 2011.....</i>	<i>15</i>
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	16

Procedure

Terinzagelegging.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Admiraal de Ruyterstraat 10 Aalten” heeft met ingang van dinsdag 4 januari 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Nassaustraat 5 in Aalten (tweede tervisielegging). Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met maandag 14 februari 2011 kunnen worden ingediend.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

In deze Zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld. De gemeenteraad heeft deze beoordeling betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier gedeeltelijk correcties van het bestemmingsplan ter verduidelijking of actualisering van enkele onderdelen van het bestemmingsplan.

1. Stibbe, de heer mr. C.N.J. Kortmann, Postbus 75640, 1070 AP Amsterdam, namens Gelders Have Groep B.V., Becedo Vastgroep B.V. en Aalten Have B.V.

Ingekomen op 11 februari 2011

De zienswijze is telkens cursief beknop samengevat, terwijl daarna de reactie van het college is gegeven. Voor GHG dient te worden gelezen: "Gelders Have Groep B.V., Becedo Vastgroep B.V. en Aalten Have B.V."

1) Het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid, waaronder het MKB/Reva-rapport "Aalten, functioneren en structuur van de detailhandel", vastgesteld door de raad op 15 april 2003 en het centrumplan Aalten "De verborgen schoonheid ontsloten", vastgesteld door de raad op 17 november 2009.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het plan steunt wel degelijk op het geldend gemeentelijk beleid dat in de loop van de jaren is ontwikkeld. Voor wat betreft het MKB/Reva-rapport wordt door GHG verwezen naar een ingekopieerde pagina met speerpunten. Deze speerpunten zijn afkomstig uit paragraaf 6.2 van het MKB/Reva-rapport getiteld Notitie "Inventarisatie en Visie". Dit betreft een notitie opgesteld door Sonsbeek Adviseurs in mei 2001. Deze visie diende als onderlegger voor het op 17 februari 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Aalten 2003", onder meer voor het bepalen van de grenzen van het kernwinkelgebied. In dat plan is overigens ook de Admiraal de Ruyterstraat 10 (conform de bestaande situatie) opgenomen. De door GHG genoemde speerpunten zijn derhalve al in het vigerende plan verwerkt.

Verder bevindt zich in de kern reeds een supermarkt die thans door GHG wordt geëxploiteerd en één van de polen van de door MKB/Reva voorgestelde structuur is. Het feit dat zich aan de Admiraal de Ruyterstraat ook supermarkten bevinden (dan wel kunnen worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan) betekent vervolgens niet dat het Lage Blick niet ontwikkeld kan worden om als derde pool van het kernwinkelgebied te kunnen functioneren. Dit hoeft niet per sé een supermarkt (voor de dagelijkse boodschappen) te zijn. Van belang is dat in dat gebied een herkenbare structuur terugkeert met bij voorkeur ook etalages en ingangen aan de zijde van de Kerkstraat. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid van dat gebied. De gemeente is bereid ter zake faciliterend op te treden binnen de geaccordeerde kaders (o.a. centrumplan).

Bovendien is de ontwikkeling aan de Admiraal de Ruyterstraat reeds lang voorzien in het gemeentelijk beleid. Hiervoor kan ook worden verwezen naar de Toekomstvisie Aalten, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2004. Hierin staat onder meer (pagina 39): "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 worden uitgebreid met een tweede winkel. In het gebied kunnen naast de nieuwe winkelruimte ook woningen worden gerealiseerd."

De ontwikkeling aan de Admiraal de Ruyterstraat die dit plan mogelijk maakt, is een uitvloeisel van het in de Toekomstvisie beschreven beleid. In het beleid zoals dat wordt uiteengezet in het centrumplan Aalten (vastgesteld door de raad op 17 november 2009) wordt op pagina 35 de reeds in gang gezette ontwikkeling van supermarkten aan de Admiraal de Ruyterstraat als onderdeel van dit beleid genoemd. De gemeenteraad accepteert hiermee tevens dat een deel van de supermarkten (dus uitsluitend ten behoeve van de dagelijkse boodschappen) even buiten (maar wel in de nabijheid van) het Aaltense kernwinkelgebied wordt gerealiseerd.

De locatie aan de Admiraal de Ruyterstraat, gelegen aan de Aaltense binnenring, is goed ontsloten voor zowel het landelijk gebied als de kern. Er is sprake van een versterking van een reeds bestaande winkellocatie. Voor andere segmenten van de detailhandel blijft het beleid met betrekking tot het kernwinkelgebied onverkort gelden.

Zoals hierboven al is aangegeven is er, anders dan GHG stelt, geen sprake van strijd met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het toestaan van supermarkten in de kern Aalten. Verwezen wordt naar de Toekomstvisie en het Centrumplan Aalten.

Samengevat past de ontwikkeling van het plan binnen de beleidscontext van de gemeente Aalten.

2) Het plan is in strijd met de Detailhandelsvisie van de regio Achterhoek van 14 juni 2004.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Zoals blijkt uit p. 12 van de Detailhandelsvisie van de Regio Achterhoek, moet verspreide ongewenste bewinkeling worden tegengegaan als dit structuurverstorend werkt. Er is sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur als de inwoners van Aalten niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen, zo volgt uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is van oordeel dat er van een dergelijke duurzame ontwrichting door de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt geen sprake kan zijn. Dit wordt ondersteund door de rapportages van Locatus (d.d. 24 juni 2008; deze is geactualiseerd op 6 december 2010).

Wellicht ten overvloede moet hierbij worden opgemerkt dat er geen sprake is van grootschalige detailhandel of een megasupermarkt in de zin van de Detailhandelsvisie van de regio Achterhoek. De definitie uit de provinciale ruimtelijke verordening waaraan GHG refereert, kan niet worden toegepast op een ander beleidsstuk en is uiteraard bedoeld ter interpretatie van de verordening zelf. Uit p.13 van de Detailhandelsvisie blijkt dat met vloeroppervlakte verkoopvloeroppervlakte (vvo) wordt bedoeld. Dat betekent dat er zich maximaal twee middelgrote supermarkten aan de Admiraal de Ruyterstraat kunnen vestigen, die ook gezamenlijke qua grootte (maximaal 2400 m² gezamenlijk verkoopvloer-oppervlak) niet in de buurt komen van de grootte van een megasupermarkt (3.500 m² verkoopvloer-oppervlak).

Het plan past derhalve in de beleidscontext van de regio Achterhoek.

3) GHG meent dat het plan in strijd is met het provinciale beleid, waaronder de provinciale structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het Streekplan 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005, geldt sinds de inwerkingtreding van de Wro als provinciale structuurvisie. Zoals in het plan reeds beschreven, vindt de ontwikkeling aan de Admiraal de Ruyterstraat weliswaar niet plaats binnen het kernwinkelgebied van Aalten, maar wel binnen het centrum. Er is geen sprake van een perifere (randstedelijke) locatie. Deze locatie was immers reeds bestemd als winkellocatie en is daarmee een bestaand winkelgebied, zo blijkt onder meer uit het vigerende bestemmingsplan "Centrum Aalten 2003". Daar komt bij dat de locatie zich bevindt op nog geen 400 meter van het kernwinkelgebied.

Ook heeft de gemeente onderzocht of mogelijk sprake zou kunnen zijn van duurzame ontwrichting. Naar het oordeel van de gemeente kan hiervan geen sprake zijn, zoals ook blijkt uit opgestelde rapport van Locatus van december 2010. Het plan past daarom binnen het beleid van de provinciale structuurvisie.

Voor wat betreft de provinciale ruimtelijke verordening moet allereerst worden opgemerkt dat deze op het plan niet van toepassing is. Art. 25.2 onder a van de verordening bepaalt immers dat een bestemmingsplan dat reeds ter inzage lag bij inwerkingtreding van de verordening en waarop

Gedeputeerde Staten geen zienswijze hebben ingediend, als een bestaand recht wordt gezien waarop de verordening niet van toepassing is (art. 25.1). Het plan lag ter inzage met ingang van 4 januari 2011 en Gedeputeerde Staten hebben geen zienswijze ingediend. Aan de provincie is overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, onder b, de wettelijke kennisgeving toegezonden. De verordening is in werking getreden per 22 januari 2011.

Voorts is de provinciale ruimtelijke verordening een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid (p. 4 toelichting verordening). Met dit beleid is bij de voorbereiding van het plan rekening gehouden en het plan past binnen deze beleidscontext.

4) GHG vraagt zich af waarom 3450 m² bvo wordt toegestaan terwijl de bouwaanvraag slechts ziet op 3200 m² bvo en waarom de oppervlakte is uitgebreid ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat eerder voor deze locatie ter inzage lag.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het ontwerpbestemmingsplan dat voor dezelfde locatie ter inzage lag vanaf 23 april 2010, had geen bepaling in de planregels over een maximaal toegelaten aantal vierkante meters bvo voor de supermarkten. Mede op aandringen van GHG in een zienswijze op dat ontwerp, is besloten deze bepaling wel in het plan op te nemen. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, zowel met betrekking tot het netto als het bruto vloeroppervlak. De gemeente acht 3.450 m² bruto vloeroppervlak uit planologisch oogpunt acceptabel, teneinde in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarbij kan worden gedacht aan voor de detailhandel ondersteunende voorzieningen (opslag/berging/laad-en losruimte). Een en ander past binnen de grenzen van het geprojecteerde bouwvlak. Een uitbreiding van het netto verkoopvloeroppervlak en/of het aantal woningen kan echter niet aan de orde zijn.

5) GHG vraagt zich af of het plan niet zal leiden tot duurzame ontwrichting van de Aaltense verzorgingsstructuur of van de dorpen rondom Aalten

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat duurzame ontwrichting zich richt op de vraag of, ook als overaanbod mogelijk leidt tot sluiting van één of meerdere supermarkten, voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen (bv. ABRvS 10 juni 2009, 200808122/1 r.o. 2.8).

Weliswaar maakt het plan extra supermarktmeters mogelijk en kan er, indien alle voor supermarkten geschikte en bestemde capaciteit ook inderdaad als zodanig worden gebruikt, sprake zijn van enig overaanbod. De gemeente acht de kans echter niet reëel dat alle in het kernwinkelgebied voor supermarkten mogelijk geschikte locaties inderdaad door supermarkten zullen worden ingevuld, omdat een aantal van die locaties feitelijk niet echt geschikt is (kleinschalig karakter van de winkels, de noodzakelijke oppervlakte voor supermarkten, verkeersafwikkeling, parkeervoorzieningen en bevoorrading). Daar komt bij dat uit de jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat duurzame ontwrichting zelfs bij een "aanzienlijk overaanbod" niet snel wordt aangenomen. Zelfs als alle mogelijke supermarktmeters worden ingevuld, dan is er slechts sprake van een beperkt overaanbod wat er niet toe zal leiden dat de inwoners van Aalten niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Het plan leidt daarom niet tot duurzame ontwrichting van de Aaltense voorzieningsstructuur, zo blijkt ook uit onderzoek door Locatus (december 2010).

Voor wat betreft de dorpen en buurtschappen rondom (het verzorgingsgebied) Aalten is er nauwelijks supermarktaanbod, behoudens een Spar in Bredevoort. In het onderzoek van Locatus van december 2010 is ook ingegaan op de binding van de supermarkten met het secundair verzorgingsgebied waartoe Bredevoort grotendeels behoort. Daarbij is ook uitgegaan van de daar aanwezige Spar-supermarkt, zodat hiermee in het onderzoek en de voorbereiding van het bestemmingsplan is rekening gehouden.

6) De omvang van de supermarkten is in strijd met het convenant.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Met betrekking tot het convenant geldt dat hierover tussen partijen ooit is onderhandeld, maar deze onderhandelingen niet tot overeenstemming hebben geleid. Het convenant is door geen van de partijen ondertekend en bezit op geen enkele manier rechtskracht. De onderhandelingen, die immers nimmer tot overeenstemming hebben geleid, kunnen derhalve ook niet tot gerechtvaardigde verwachtingen hebben geleid. Wel is de achtergrond van de onderhandelingen (te weten de ontwikkeling van de Admiraal de Ruyterstraat en de ontwikkeling van De Lage Blik) ten dele voortgezet in de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan. Dit plan maakt immers de ontwikkeling van de Admiraal de Ruyterstraat 10 mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling van De Lage Blik heeft voornamelijk geen doorgang gevonden omdat GHG als exploitant van Albert Heijn er voor heeft gekozen deze supermarkt te verplaatsen naar in de loop van de tijd vrijgekomen locatie aan De Hoven.

7) Het onderzoek naar de bodem is onvoldoende en kan niet ten grondslag worden gelegd aan het plan.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

GHG heeft dit standpunt onderbouwd met een door Econsultancy uitgevoerde second opinion d.d. 26 januari 2011. Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat het basisdocument opnieuw dient te worden beoordeeld en wordt geadviseerd nieuw uitgebreid vooronderzoek te doen. Ook wordt getwijfeld aan de reden van actualisatie van de bodemonderzoeken. Verder wordt geadviseerd asbestonderzoek en een plan van aanpak ter sanering van de met PAK/minerale olie verontreinigde grond op te stellen.

Naar aanleiding van deze second opinion is onderzoeksbureau ZVS verzocht om op de in de second opinion gestelde vragen nader in te gaan. ZVS heeft bij brief van 1 maart 2011 gereageerd, deze brief is bij de stukken gevoegd. Uit de brief van ZVS blijkt dat er geen aanleiding is om het basisdocument van De Klinker op te vragen, te beoordelen en nieuw vooronderzoek te doen. Er is geen reden om aan de kwaliteit van het basisdocument te twijfelen en deze zijn ook niet door GHG aangevoerd. Ook is het inventariserend onderzoek, dat wel ter inzage lag, op dit basisdocument gebaseerd.

Voorts blijkt dat actualisatie inderdaad onnodig was, maar dat is gedaan naar aanleiding van de zienswijze van GHG op het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 23 april 2010 ter inzage lag om elke discussie over de ouderdom van de onderzoeken te vermijden. Ook blijkt dat er voldoende onderzoek is gedaan naar verontreiniging van de grond met PAK/minerale olie en dat de onderzoeksmethode of de resultaten geen aanleiding geven het onderzoek te herzien. Ten slotte blijkt dat er nu geen noodzaak is voor een plan van aanpak voor asbestsanering omdat het er slechts niet ernstige grondverontreiniging is geconstateerd, waarvoor in beginsel geen saneringsplicht geldt. Asbestonderzoek in de bodem en het opstellen van een saneringsdraaiboek dienen te worden geregeld bij de feitelijke uitvoering van het bouwplan.

8) Het akoestisch onderzoek is onvolledig dan wel onzorgvuldig en kan niet ten grondslag worden gelegd aan het plan. De verkeerstellingen zijn te oud, er is niet op de juiste wijze gemeten, de toename aan verkeersbewegingen is niet nader gemotiveerd en de extra geluidsontwikkeling van een tweede supermarkt is niet meegewogen.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Mede naar aanleiding van de zienswijze is besloten een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren op basis van de meest actuele gegevens. Uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke normen in acht worden genomen, zij het dat voor een aantal woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek is als bijlage aan het plan gevoegd.

Een supermarkt (detailhandelsbedrijf) is geen inrichting waarmee in het kader van industrielawaai in de zin van de Wet geluidhinder rekening hoeft te worden gehouden. Uiteraard moet er in de woningen wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee is in de voorbereiding van het plan rekening gehouden, onder meer door de ontsluiting en de wijze van bevoorrading (inpandig).

9) *Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is onzorgvuldig en onvolledig nu er met een verouderd rekenmodel is gewerkt, een verkeerd zichtjaar is gebruikt en andere verkeersgegevens dan het akoestisch onderzoek.*

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit is opnieuw uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van de door het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Dit onderzoek is bij het plan gevoegd.

In zijn algemeenheid kunnen wij stellen dat zich in het kader van de luchtkwaliteit in de bebouwde kom van Aalten geen knelpunten voordoen.

10) *Is in de conclusie dat de milieuhinder vermindert ten gevolge van inpandig laden en lossen rekening gehouden met het feit dat het aantal m² wordt vergroot? Hoe verloopt een en ander logistiek? Zal er geen verkeersonveilige situatie ontstaan in de Adm. De Ruyterstraat?*

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Met de conclusie dat de milieuhinder vermindert is inderdaad rekening gehouden bij het aantal m² bruto verkoopvloeroppervlak. Het laden en lossen gebeurt in de toekomst vanaf de Admiraal de Ruyterstraat. Om de manoeuvreerruimte voor vrachtauto's te vergroten/vergemakkelijken is het hoofdgebouw ca. twee meter in noordelijke richting geprojecteerd. Verder wordt een brede inrit aangebracht, zodat de vrachtwagen ruim voldoende ruimte hebben om te manoeuvreren.

11) *Externe veiligheidsaspecten als gasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor zijn niet onderzocht in het kader van het onderzoek naar de externe veiligheid, zodat het plan onzorgvuldig is voorbereid*

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Op pagina 11 van de plantoelichting is een uittreksel van de provinciale risicokaart externe veiligheid opgenomen waarbij blijkt dat ook rekening is gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor en met buisleidingen. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over de weg of van buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

12) *Het archeologisch onderzoek door BAAC is van onvoldoende kwaliteit, zodat het plan op dit punt onzorgvuldig is voorbereid.*

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Zoals blijkt uit het archeologisch onderzoek, heeft BAAC zijn conclusies niet slechts heeft gebaseerd op de proefboringen, maar zijn de proefboringen onderdeel van het volledige onderzoek waar ook een bureauonderzoek van uitmaakte. Overigens heeft GHG geen feiten of omstandigheden genoemd waaruit blijkt dat er wel sprake zou zijn van archeologische waarden in het plangebied. Nu alles is onderzocht en niet gesteld of onderbouwd is waarom deze combinatie van onderzoeksmethoden niet tot de conclusie kon leiden dat de kans dat archeologische waarden op het terrein aanwezig zijn klein is, is er geen reden niet op het onderzoek van BAAC af te gaan.

Wellicht ten overvloede heeft de gemeente het onderzoek van BAAC ter beoordeling voorgelegd aan de archeoloog van de regio Achterhoek. In een notitie d.d. 16 maart 2011 onderschrijft deze de conclusies van BAAC. Deze notitie is als bijlage bij de nota van zienswijzen gevoegd.

13) Het ecologisch onderzoek door Ad.Eco is van onvoldoende kwaliteit, zodat het plan op dit punt onzorgvuldig is voorbereid.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

GHG heeft dit standpunt onderbouwd met een second opinion uitgevoerd door Econsultancy d.d. 25 januari 2011. De gemeente heeft deze second opinion voorgelegd aan Ad.Eco, verantwoordelijk voor het ecologisch onderzoek. Ad.Eco heeft gereageerd op de vragen van GHG bij notitie d.d. 24 februari 2011. Deze notitie is als bijlage bij de nota van zienswijzen gevoegd

Het standpunt van GHG richt zich met name op de update van het ecologisch onderzoek d.d. 24 september 2010. Op het oorspronkelijke onderzoek wordt slechts opgemerkt dat de gemeente de algemene zorgplicht dient te betrachten om ecologische schade altijd zo veel mogelijk voorkomen. De gemeente is zich hiervan bewust.

Econsultancy merkt op dat er gebreken kleven aan het vleermuizenonderzoek en het onderzoek naar paarplaatsen niet afdoende is, onder meer omdat de bebouwing niet is onderzocht en het tijdens het onderzoek begon te regenen. Uit de reactie van Ad.Eco blijkt dat het onderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuizenprotocol 2010 en dat eenmalig onderzoek naar de paarplaatsen in de omgeving voldoende is als in het voorjaar van 2011 onderzoek zal worden gedaan naar de bebouwing. De kans op vleermuizen in de bebouwing is overigens slechts marginaal. Tussen de aanvang van het onderzoek en het tijdstip dat de regen begon, zat voldoende tijd om voldoende onderzoek te kunnen verrichten. De second opinion van Econsultancy heeft de gemeente daarom geen reden gegeven aan de kwaliteit van het onderzoek van Ad.Eco te twijfelen.

14) Het plan is op het punt van de waterhuishouding onvoldoende onderbouwd en de toestemming van het waterschap is onvoldoende.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Met het waterschap is intensief overleg gevoerd over de wijze waarop de waterhuishouding is vormgegeven in het plan. Ook is het plan uiteraard voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend. Het hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. Verder voorziet het plan in de realisatie van een deel van het Groene Slingepan.

15) De noodzakelijke parkeervoorzieningen zijn niet in de regels verankerd en het is niet duidelijk hoe het terrein wordt ontsloten.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Er zijn in de planregels wel degelijk parkeernormen opgenomen waaraan kan worden getoetst, zie art. 3.3.1.

Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Admiraal de Ruyterstraat en de Van Heemskerckstraat. Er zijn dus twee in- en uitritten, zodat het verkeer op een evenwichtige wijze kan worden afgewikkeld. In de plantoelichting is een schets van de toekomstige inrichting opgenomen.

16) Er is ten onrechte geen exploitatieplan opgesteld en de volledige realisatieovereenkomst had ter inzage moeten liggen.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente, zodat de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 lid 2 jo. 6.24 Wro. Er heeft een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst ter inzage gelegen. Het ter inzage leggen van een zakelijke beschrijving van een exploitatieovereenkomst is voldoende (zie bijvoorbeeld ABRvS 9 maart 2011, nr. 201002405/1/R3). Verder is niet gesteld of onderbouwd waarom de economische uitvoerbaarheid van het plan niet zou zijn verzekerd.

17) Wat is de bron van de sfeerimpressie en kan de gemeente garanderen dat het plan daadwerkelijk op deze wijze wordt uitgevoerd? Heeft de welstandscommissie al geadviseerd?

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De bron van de sfeerimpressie is de door de ontwikkelaar ingediende bouwaanvraag c.q. verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Een welstandstoets is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Desalniettemin wordt opgemerkt dat de Gelderse Welstandscommissie het plan positief heeft beoordeeld. In het advies wordt, voor zover hier van belang, het volgende geschreven: "Uitgaande van een redelijke mate van afstemming op de bestaande bebouwingskarakteristiek in deze omgeving, alsmede de geldende ruimtelijke visie en de randvoorwaarden uit de welstandsnota van Aalten, kan de commissie zich in grote lijnen vinden in het voorstel. Waardering is uitgesproken voor de zorgvuldige en weloverwogen ontwerpbenadering". Wel is voor een aantal onderdelen nadere aandacht gevraagd. Dit is echter een kwestie van nadere uitwerking van het bouwplan en dat is, zoals gezegd, in dit kader niet aan de orde.

18) Er is ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen, omdat er pas na 1 januari 2020, dus feitelijk na afloop van de planperiode gebruik van kan worden gemaakt.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het betreft geen wijzigingsbevoegdheid, maar een uitwerkingsgebied. Hiervan kan inderdaad pas na 1 januari 2020 gebruik worden gemaakt vanwege de krimpende bevolking in de regio. 1 januari 2020 valt binnen de planperiode van tien jaar en is voorts een concrete en niet van onzekere gebeurtenissen afhankelijke factor zodat deze voorwaarde geen belemmering is voor het opnemen van het uit te werken gebied. Een en ander is het resultaat van overleg tussen de Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland en is de uitkomst van de regionale woonvisie, waarbij het totaal van de te realiseren woningen in forse neerwaartse zin is bijgesteld.

19) Het plan is onterecht niet met de provincie overlegd.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het plan is wel met de provincie overlegd. Het plan is aan de provincie toegezonden en de provincie heeft geen zienswijze ingediend. Zoals volgt uit provinciaal beleid, heeft onderhavig bestemmingsplan uitsluitend betrekking op lokale belangen.

20) Waren de informatieavond van 12 mei 2009, 28 mei 2009 en 24 juni 2009 besloten en zo ja waarom? Wat er gebeurd met de in het verslag genoemde restruimte van 200 m²?

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Op 12 mei 2009 en 28 mei 2009 zijn de direct omwonenden in een speciale sessie geïnformeerd over de plannen. Het waren geen besloten bijeenkomsten, maar er is wel een specifieke doelgroep uitgenodigd. De gemeente wenst op een correcte wijze te communiceren over de plannen en met de uitgesproken wensen rekening te houden. Dat dit is gewaardeerd blijkt uit het feit dat thans geen zienswijzen tegen het plan meer zijn ingediend door de omwonenden.

Op de informatieavond van 24 juni 2009 zijn omwonenden uitgenodigd per brief en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd via een algemene oproep in het huis-aan-huisblad Aalten Vooruit. Het was derhalve een openbare avond. De bedoelde "restruimte" is aan het plan toegevoegd aan de bestemming "Gemengd". Het kan echter niet worden benut voor extra woningbouw en/of netto verkoopvloeroppervlak. Deze ruimte mag worden ingevuld voor aan de hoofdbestemming opgenomen aanvullende voorzieningen.

21) Een aantal definities in de planregels bevat spelfouten of is anderszins onjuist of onlogisch.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Spelfouten zullen worden aangepast en enkele definities worden verduidelijkt. De overige voorstellen geven geen reden het plan inhoudelijk aan te passen.

22) De beperking van het bruto vloeroppervlak van één supermarkt van maximaal 2.300 m² (art. 3.3.3), moet worden opgenomen in de bouwregels, niet in de gebruiksregels.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Door het maximum van 2.300 m² bvo op te nemen in de planvoorschriften is aan dit maximum te toetsen. Om elke discussie hieromtrent te vermijden, is het voorschrift ook opgenomen in de bouwregels.

23) In art. 3.2.1 had het maximum aantal bouwlagen moeten worden bepaald.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Op de plankaart zijn bouwhoogtes bepaald, zodat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet nodig is om ook het aantal bouwlagen te maximeren.

24) Art. 3.2.2 onderdeel g leidt ertoe dat onder overkappingen ook bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Dit is ongewenst.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het is uiteraard niet de bedoeling dat in deze opstallen zelfstandige bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden, omdat dit in strijd is met de bestemmingsomschrijving. Voor alle duidelijkheid wordt aan artikel 3.3.3., lid g toegevoegd: detailhandel plaats vindt buiten het in het bestemmingsplan geprojecteerde bouwvlak.

25) Art. 3.3.1 verzekert onvoldoende dat reeds bestaande detailhandelsbedrijven voldoende parkeergelegenheid realiseren. Er zou een aparte bestemming "parkeren" moeten worden opgenomen of parkeren zal moeten worden ondergebracht bij "verkeer".

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De reeds bestaande supermarkt voorziet reeds in zijn eigen parkeerbehoefte. Nieuwe detailhandelsbedrijven zullen moeten voldoen aan de in het plan opgenomen parkeernorm. Het stallen van voertuigen wordt onder de bestemmingsomschrijving Gemengd gebracht. De parkeervoorzieningen worden met name voor dit project gerealiseerd.

Gelet op de staat en toestand van het complex is het de bedoeling ter plaatse nieuwe supermarkten te realiseren, zodat de parkeernorm reeds afdwingbaar is.

26) Art. 3.3.3 kan ertoe leiden dat beide supermarkten handelen in strijd met het bestemmingsplan als er 1 het aantal m² overschrijdt. Daarbij is het de vraag of de onderdelen van a t/m f wel gebruiksvormen zijn.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De gemeente deelt de risico-inschatting van GHG niet. Bij overtreding van het planvoorschrift, zal worden gehandhaafd jegens degene die verantwoordelijk is voor de overtreding. Feitelijk zal derhalve het gebruik worden gehandhaafd van de supermarkt die de handeling heeft verricht die ervoor heeft gezorgd dat het voorschrift is overtreden.

27) Zijn alle noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de nader uit te werken bestemming verricht?

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Ja, de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan, hebben mede betrekking gehad op het gebied met de bestemming "Wonen – uit te werken". Mocht er bij uitwerking van de bestemming aanvullend onderzoek benodigd zijn, dan zal dat worden uitgevoerd. Voor zover nodig zullen bij het uitwerkingsplan de omgevingsonderzoeken voor die locatie op termijn geactualiseerd moeten worden. Uit de omgevingsonderzoeken blijkt niet dat deze toegedachte bestemming niet gerealiseerd kan worden.

28) De uitwerkingsregels van art. 7 roepen een aantal vragen op. Waarom kan er pas nadat een verkavelingsplan is ingediend tot uitwerking worden overgegaan? Hoe moet art. 7.2 onder b worden gelezen? Is bij de bepaling van de bouw- en goothoogtes rekening gehouden met de woningen in de omgeving en op basis waarvan is het minimum aantal parkeerplaatsen bepaald?

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Er kan pas worden overgegaan tot uitwerking van de bestemming als daarvoor een verkavelingsplan is opgesteld waaruit blijkt op welke wijze de bestemming wordt gerealiseerd. Op basis van een dergelijk plan kan de gemeente besluiten aan uitwerking mee te werken.

Uit art. 7.2 onder b blijkt dat er maximaal 7 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Er kunnen ook gestapelde woningen worden gerealiseerd, maar niet meer dan 12. In het geval er een combinatie wordt gerealiseerd van gestapelde en grondgebonden woningen mogen er maximaal 12 woningen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 7 grondgebonden. Er mogen dus ook bijvoorbeeld 5 grondgebonden en 7 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Opgemerkt moet worden dat gestapelde woningen slechts kunnen worden gerealiseerd ter plaatse van de nadere aanduiding [gs]. Dit gebied is beperkt in omvang.

Bij het bepalen van de bouw- en goothoogtes is ook rekening gehouden met de woningen in de nabije omgeving, zij het dat in de noordwesthoek van het plangebied een bebouwingsaccent acceptabel is. Het minimum aantal parkeerplaatsen is bepaald met gebruikmaking van de kengetallen van het CROW en het verwachte type woningen.

29) De ingetekende bestemming "Gemengd" had slechts de supermarkten en de woningen moeten omvatten en niet ook de parkeerplaatsen. Gevreesd wordt dat in de toekomst ook buiten het bouwvlak supermarkten en woningen worden toegestaan.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De supermarkten en de woningen kunnen slechts worden gerealiseerd ter plaatse van het bouwvlak. De gemeente heeft geen plannen om ook supermarkten en woningen buiten het bouwvlak toe te staan en het plan laat dit vanwege het bouwvlak ook niet toe, zodat de vrees van GHG op dit punt onterecht is.

30) Waarom is "wonen-zorg" vervangen door "wonen – uit te werken" en waarom is de bestemming "verkeer" gewijzigd in "gemengd" aan de kant van de Willem Barendszstraat en aan de zuidwestzijde precies omgekeerd?

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Vanwege de krimpende bevolking in de regio en het daaruit voortvloeiende beleid van de gemeente om woningbouwprojecten kritisch tegen het licht te houden, is besloten om de bestemming "wonen-zorg" te vervangen door "wonen – uit te werken". Dit beleid heeft bijvoorbeeld ook geleid tot het schrappen van enkele woningbouwlocaties uit de Toekomstvisie, zie het besluit van de gemeenteraad van 25 januari 2011. Thans wordt met betrekking tot de krimp een projectplan opgesteld dat naar verwachting in de loop van het voorjaar gereed zal zijn. Er zal echter behoefte blijven bestaan aan kwalitatief

hoogwaardige woningen op een goede locatie. De gemeente wil de woningbouw aan de Van Heemskerckstraat wel doorgang laten vinden, maar op een latere datum.

De overige door GHG genoemde aanpassingen aan de plankaart zijn gedaan als gevolg van de gewijzigde parkeernormen, de daaruit voortvloeiende herindeling van het parkeerterrein en een zienswijze van derden als gevolg van de eerste terinzagelegging.

Besluit:

De spelfouten worden gecorrigeerd en verder worden andere wijzigingen in het plan doorgevoerd, een en ander voortvloeiend uit deze nota van zienswijzen. De zienswijze wordt voor het overige niet overgenomen. Dit betekent dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld en waarbij op basis van deze zienswijze de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

Regel	Wijziging
Artikel 1.17	'Uitstalling van verkoop' wijzigen in "uitstalling ten verkoop"
Artikel 3.2.1	In de Bouwregels artikel 3.2.1 wordt opgenomen: Het bruto vloeroppervlak van één supermarkt ten hoogste 2.300 m ² bedraagt.
Artikel 3.3.3.	lid g wordt toegevoegd en wel als volgt: detailhandel plaats vindt buiten de supermarkten in het geprojecteerde bouwvlak

2. Stichting Natuur en Milieu Aalten, Bilderdijkstraat 37, 7121 VK Aalten, d.d. 12 februari 2011
Ingekomen op 14 februari 2011

Inhoud van de zienswijze

- a. Er wordt zorg uitgesproken over de uitvoering van het uit 2004 daterende Groene Slingepan.
- b. De onder 1 genoemde zorg wordt gevoed door het feit dat de breedte van de te realiseren groene zone is teruggebracht tot ca. 7-8 meter.
- c. De oorspronkelijke breedte van de bufferzone dient te worden aangehouden.
- d. De omvang van het winkel- en wooncomplex is door de hoogte en afstand een bedreiging voor de kwaliteit van de Groene Slinge. In de woonvisie van 2004 was nog sprake van 24 appartementen, terwijl er in dit plan 34 zijn opgenomen.
- e. Groen is belangrijk voor een leefbare woonomgeving en daarom is er bezwaar tegen het feit dat de tuinen aan de Van Heemskerckstraat niet in het plan zijn opgenomen.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

- a. Het plan voorziet in de realisatie van een deel van het Groene Slingepan, in het bijzonder daar waar de gronden zijn aangewezen als "Groen-Waterberging". Omtrent de realisatie van deze strook en de overdracht van de gronden zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. De daadwerkelijke realisatie van deze zone vindt plaats door de gemeente in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel. De gronden worden ook overgedragen aan de gemeente en het waterschap.
- b. De breedte van de zone is ten opzichte van de oorspronkelijke plannen inderdaad wat teruggebracht. Dit is het resultaat van de inspraak en een nadere belangenafweging geweest. De bewoners van de Admiraal de Ruyterstraat hebben gevraagd het gebouw enigszins in noordelijke richting te projecteren. Deze wens is –met name voor een wat ruimer straatbeeld, de realisatie van enkele langspaarkeerplaatsen aan de Admiraal de Ruyterstraat, alsmede ten behoeve manoeuvreerruimte voor het laden en lossen- gehonoreerd.
- c. Uit het vorenstaande blijkt dat breedte van de bufferzone enigszins is verminderd. Ten opzichte van de huidige situatie is er echter al een forse verbetering. Het asfalt voor met name de parkeerplaats is nu gelegen tot aan de insteek van de Slinge. Dit wordt bij de realisatie van het plan aanmerkelijk verbeterd door verharding terug te leggen. Ook de meest noordelijke lijn van de bebouwing wordt in noordelijke richting met ca. 4 meter teruggelegd.
- d. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een bouwhoogte toegestaan tot 10 meter. Deze bouwhoogte wordt in dit bestemmingsplan neergelegd op 11,5 meter. Wij zijn van mening dat deze beperkte verhoging redelijkerwijs geen consequenties kan hebben voor de kwaliteit van het Groene Slinge Plan, althans dit is in de zienswijze onvoldoende nader onderbouwd. Het aantal appartementen dat in dit bestemmingsplan is neergelegd, is in overeenstemming met de laatstelijk door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke woonvisie. Deze visie is mede gebaseerd op afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Weliswaar is de bebouwing wat hoger, maar het oppervlak van de bebouwing wordt fors verminderd.
- e. Op de hoek Van Heemskerckstraat/Willem Barendszstraat is een uit te werken woonbestemming gelegd. Het ligt voor de hand dat aan de zijde van de Van Heemskerckstraat de bebouwingslijn van de bestaande bebouwing min of meer wordt gevolgd. Dit betekent dat er nog ruimte resteert voor de aanleg van een (voor)tuin/groen. Dit wordt verder in het uitwerkingsplan geregeld. De eerstkomende jaren blijft deze noordwestelijke hoek van het plangebied echter dienst doen als parkeerplaats dan wel als locatie voor een tijdelijke winkel.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen wijzigingen in het plan tot gevolg.

Tenslotte

Bij het besluitvormingsproces heeft de gemeenteraad integraal kennis genomen van de ingediende zienswijzen en betrokken bij zijn overwegingen. In deze reactienota is uiteraard zoveel mogelijk ingegaan op de zienswijzen. Daar waar dat onverhoopt niet is gebeurd heeft dit –na afweging van alle belangen- niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In de regels zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ter verduidelijking van het plan en het gemeentelijk beleid in dit kader.

Regel	Wijziging
Artikel 1	<u>Toevoegen het begrip:</u> Supermarkt : een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotsmiddelen, in de vorm van een zelfbedieningszaak
Artikel 1	<u>Het begrip gestapelde woning wordt gewijzigd als volgt:</u> Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als supermarkten zijn gebouwd.
Artikel 1	<u>In de begrippen Bruto en Netto vloeroppervlak:</u> “voor de detailhandel” wijzigen in: “van de supermarkten”. Het woord “dagelijkse” kan vervallen in artikel 1.23, gelet op de geïntroduceerde term “supermarkten”.

BIJLAGEN:

1. **Beoordeling archeologisch rapport door de regionaal archeoloog d.d. 16 maart 2011**
2. **Brief Milieutechniek ZVS Eemnes BV d.d. 1 maart 2011**
3. **Notitie Ad.eco d.d. 24 februari 2011.**

Aan : Ingrid Oonk, gemeente Aalten
 Behandeld door : Marc Kocken, regionaal archeoloog
 Datum : 16 maart 2011
 Ons kenmerk : 2011u00388
 Onderwerp : Aalten, Admiraal de Ruyterstraat 8-10
 Bijlagen : -
 Opsteller rapport : BAAC bv (E. Boshoven)
 Rapport nummer : V07.0169
 CIS-code : 45384
 Titel : Aalten, Admiraal de Ruyterstraat 8-10 | Bureauonderzoek en Inventariserend
 Veldonderzoek (karterende fase)
 Soort onderzoek : IVO

Beoordeling

Bij graafwerkzaamheden in verband met de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied Admiraal de Ruyterstraat 8-10 in Aalten, worden mogelijk archeologische waarden verstoord. Daarom is door BAAC, in opdracht van Geofox A.J. Investments, een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting van het plangebied vast te stellen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport.

De beoordeling van het rapport geeft geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de hiervoor geldende normen en richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.1, protocol IVO).

Ambtelijk advies

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt in het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Dit selectieadvies wordt onderschreven.

Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

Degeene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Aalten (mw. I. Oonk) hiervan per direct in kennis te stellen.



info@zvs.nl
www.zvs.nl

MILIEUTECHNIEK ZVS EEMNES BV

A.J. Investments BV
Rijksweg 16
5268 KJ HELVOIRT

Eemnes, 1 maart 2011

Ref: AF/53br11/19213

Betreft : Reactie op beoordeling Econsultancy d.d. 26 januari 2011
Werk : Admiraal de Ruyterstraat 10 te Aalten

Geachte heer Freling,

U heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV verzocht haar reactie te geven op de door Econsultancy opgestelde beoordeling (d.d. 26 januari 2011) inzake de door ons uitgevoerde bodemonderzoeken aan de Admiraal de Ruyterstraat 10 te Aalten. Onderstaand treft u onze reactie aan.

Het basisdocument en het hierop volgend inventariserend bodemonderzoek van de Klinker.

Het basisdocument is opgesteld door De Klinker. Basisdocumenten zijn destijds opgesteld in overleg met de BSB (die een samenwerking had met bevoegd gezag). Ook zijn de basisdocumenten beoordeeld door de BSB. Er is geen reden te veronderstellen dat het basisdocument onjuist zou zijn of dat de voormalige bedrijfsactiviteiten onvoldoende in beeld zouden zijn gebracht. Opnieuw beoordelen van dit document, oftewel het opnieuw uitvoeren van het vooronderzoek, is ons inziens onnodig. Overigens denken wij dat de informatie van de Gemeente Aalten op Geo-Bis (met name) komt uit het basisdocument. Basisdocumenten zijn opgesteld om het bevoegd gezag te informeren inzake (mogelijke) bodembedreigende activiteiten.

Hier komt bij dat we als bodemonderzoekers allen een bewijsplicht hebben dat wij kwalitatief goed werk afleveren. Er is ook geen enkele reden om de kwaliteit van het werk van De Klinker en dus de kwaliteit van het basisdocument, in twijfel te trekken.

Doordat het inventariserend bodemonderzoek naar aanleiding van het basisdocument is uitgevoerd is dit voor ons dit een afgesloten deel. De resultaten uit het inventariserend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. De bodembedreigende activiteiten zijn voldoende in kaart gebracht en hebben niet geleid tot bodemverontreiniging.

Onze leveringen geschieden volgens de leveringsvoorwaarden als gedeponceerd bij de arrondissementsrechtbank te Utrecht onder no. 153/1996

Noordersingel 22, 3755 EZ Eemnes
Postbus 49, 3755 ZG Eemnes
Tel.: (035) 538 79 86 Fax: (035) 538 29 23

K.v.K. Amersfoort nr. 31034180
Rek.nr. 31.59.05.085
BTW-nr. 8008.01.854.B.07





Ref: AF/53br11/19213, pagina 2

De actualisatie in 2010 van het uitgevoerde bodemonderzoek.

Door Econsultancy wordt terecht aangegeven dat het niet gebruikelijk is dat bodemonderzoeken uit 2006 en 2009 geactualiseerd worden, behalve indien hier aanleiding voor is. Toen aan Milieutechniek ZVS in 2010 werd verzocht om de betreffende rapporten te actualiseren hebben wij aan onze opdrachtgever, A.J. Investments, aangegeven dat hiervoor geen enkele aanleiding bestaat aangezien er geen incidenten die een nieuwe verontreiniging zouden kunnen hebben veroorzaakt waren opgetreden en de betreffende bodemonderzoeken slechts enkele jaren oud zijn. Onze opdrachtgever gaf echter aan dat zij toch wilde dat het actualiserende bodemonderzoek werd uitgevoerd aangezien Stibbe in haar zienswijze van 3 juni 2010 onder punt 44 had aangegeven dat de bodemonderzoeken verouderd zouden zijn en er door Stibbe aan werd getwijfeld of deze ten grondslag aan het (ontwerp)bestemmingsplan mochten worden gelegd. Om deze discussie te voorkomen heeft A.J. Investments aangegeven dat zij, ondanks dat het niet nodig is, toch het actualiserende bodemonderzoek wilde laten uitvoeren.

Zoals ook in het inventariserend bodemonderzoek is aangegeven is de totale onderzochte locatie 13.160 m². Het terrein, waar ook het (voormalige) nummer 8 was gelegen, is kadastraal bekend onder Admiraal de Ruyterstraat 10. In de rapportages van de uitgevoerde bodemonderzoeken is dan ook deze kadastrale aanduiding aangehouden. Zoals Econsultancy terecht opmerkt behoort nummer 8 ook bij de onderzoekslocatie en is bij het gehele terrein inclusief nummer 8 bij het basis document en bij de nadien uitgevoerde bodemonderzoeken onderzocht.

Verontreiniging met PAK en relatie PAK/minerale olie.

De relatie PAK/minerale olie is op basis van de bij het onderzoek gevoegde chromatogrammen geverifieerd. Dit wordt ook nog eens bevestigd door de zintuiglijke waarnemingen.

Wij zijn er van uitgegaan zijn dat het hier een verontreiniging betreft die is ontstaan vóór 1 januari 1987. Wij trekken de conclusie dat het hier geen geval van ernstige verontreiniging betreft. De 25 m³ regel gaat geldt uitsluitend voor verontreinigingen die zijn ontstaan vóór 1 januari 1987. Wij hadden hier inderdaad in onze rapportage iets meer op kunnen ingaan. Bijvoorbeeld door te vermelden dat vanaf 1955 geen bouwvergunningen voor de locatie meer zijn afgegeven en dus redelijkerwijs kan worden aangenomen dat geen grondverzet sinds die tijd heeft plaatsgevonden.

De contoulijnen van de verontreiniging zijn niet arbitrair maar gebaseerd op de boringen die zijn uitgevoerd en ook de analyseresultaten ter afperking van de verontreiniging.

Het is inderdaad niet te doen gebruikelijk dat mengmonsters worden samengesteld gedurende een afperking. Er zijn echter een aantal mengmonsters samengesteld omdat de veronderstelling was dat het slechts om spots zou gaan en dat de verontreiniging gerelateerd zou zijn aan bijmenging van kooltjes (en ook brokjes bitumen). Op basis van de analyseresultaten bleek deze veronderstelling juist. Deze deelmonsters hoefde derhalve niet meer separaat te worden geanalyseerd. Naast mengmonsters zijn ook separate monsters geanalyseerd.



Ref: AF/53br11/19213, pagina 3

Inpandige boringen

Het is juist dat het gebruik van het westelijk deel van de bebouwing er voor heeft gezorgd dat hier niet is geboord. De locatie was (en is) in gebruik als supermarkt. In plaats van inpandige boringen zijn de boringen strak langs dit deel van de bebouwing gezet.

Asbest in bodem

In het opgeboorde materiaal is zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen hetgeen middels analyse is bevestigd. De kans dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging met asbest achten wij daarom klein. Het is aan te bevelen t.z.t. bij de partijkeuring die nodig is voor de afzet van de grond de partij ook te laten keuren op asbest.

Conclusie

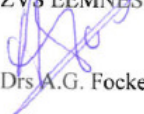
Wij zijn er van overtuigd dat de kwaliteit van de bodem voldoende in kaart is gebracht. Mede gezien het aantal boringen zal meer onderzoek geen toegevoegde waarde hebben. De uitgevoerde onderzoeken kunnen worden gevoegd bij het verzoek de bestemming te wijzigen. Wij blijven bij onze conclusies en aanbevelingen uit onze eerdere rapportages.

Het opvragen en beoordelen van het basisdocument heeft volgens ons geen toegevoegde waarde alsook het uitvoeren van uitgebreid vooronderzoek. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Ook het opstellen van een plan van aanpak voor het verwijderen van de verontreiniging is in deze fase niet van belang. Het betreft een niet ernstig geval van grondverontreiniging waarvoor in beginsel geen saneringsplicht geldt.

Asbestonderzoek in de bodem en het opstellen van een draaiboek hoe om te gaan met de vrijkomende materiaalstromen is ook in deze fase niet relevant. Wanneer de bestemming is gewijzigd en de uitvoering in zicht komt pas dan dienen deze zaken te worden geregeld. Voor nu is het alleen geldverspilling!

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

Met vriendelijke groet,
MILIEUTECHNIEK
ZVS EEMNES BV


Drs A.G. Focke

**Commentaar op Second Opinion van
Econsultancy dd 25 januari 2011 op
Nader onderzoek in het kader van de Flora-
en faunawet, voor het plangebied Admiraal de
Ruyterstraat in Aalten en het rapport van 2006**



kenmerk 2011.015 d.d. 24 februari 2011

Ik ben tevreden met de constatering dat het rapport van 2006 redelijk volledig is.

Aan de genoemde zorgplicht is in paragraaf 1.2 een alinea gewijd die inderdaad wat kort is en voor de duidelijkheid bij de conclusies herhaald had kunnen worden.

Het nader onderzoek betreft zoals duidelijk aangegeven slechts een onderzoek naar paarplaatsen terwijl het overige onderzoek nog moet gebeuren zoals staat aangegeven in het rapport uit 2006 en waarvoor ook al een offerte is uitgebracht.

AD.ECO werkt normaal volgens het Vleermuisprotocol 2010.

Hierin staat dat op grond van ecologische overwegingen kan worden afgeweken van het protocol.

Indien in voorjaar 2011 geen verblijfplaatsen/ kraamverblijven worden gevonden van vleermuizen wordt hier, op deze locatie die marginaal geschikt is voor vleermuizen, geacht dat éénmalig onderzoek naar paarplaatsen, waarbij meerdere paarplaatsen in de omgeving zijn waargenomen en geen paarplaatsen bij de betreffende bebouwing, als voldoende onderzoeksinspanning gezien.

In het protocol staat ook vermeld dat onderzocht moet worden tot de te onderzoeken feiten genoegzaam zijn vastgesteld, hetgeen hier het geval is voordat de regen om 21 uur begon.

Ir. G. Nijland

Ecologisch onderzoek- en adviesbureau AD. ECO.

Spankerenseweg 11, 6974 BA Leuvenheim

Tel 0575 567959 mobiel 06 14287568

E-mail mail@ad-eco.nl

www.ad-eco.nl

