

Reële alternatieven

Er zijn een dertiental locaties in de gemeente Aalten onderzocht en beoordeeld of deze voldoen aan de wensen van de BMC en zouden passen in de omgeving. Dit is gedaan aan de hand van navolgende criteria:

- in of direct rondom Bredevoort bij voorkeur een bestaand object;
- eigendomssituatie (danwel zicht op eigendom in relatie tot aankoop/huur en realisatie i.v.m. beperkt eigen vermogen van de BMC);
- omgevingsaspecten namelijk; niet te dicht bij derden zoals ook het amendement 4.5 aangeeft¹.

Nadere toelichting op deze criteria

Eén van de voorwaarden en wensen van de club is dat het clubhuis in Bredevoort kom te staan. Het ligt immers voor de hand dat een plaatselijke vereniging zijn of haar clubhuis in haar eigen plaats wil realiseren. De naam BMC en het logo verwijst naar de plaats Bredevoort en is daarmee onderdeel van hun identiteit. Dit komt mede tot uitdrukking in de hanenpoot die verwerkt is in het BMC logo en de Bredevoortse vlag.

Vervolgens is gekeken naar de eigendomssituatie, want: niet elke geschikte locatie is beschikbaar (lees: te koop) en niet elke beschikbare locatie is geschikt.

Ten aanzien van de omgevingsaspecten is aangesloten bij de minimaal gewenste afstand op basis van Bedrijven en milieuzonering, zijnde een minimale afstand van 30 meter.

Locaties

De locaties zijn geselecteerd op basis van gebiedskennis binnen de gemeente Aalten. Dit zijn de navolgende locaties:

1. Ten Bruin, Winterswijksestraat ong. nabij Winterswijksestraat 52 te Bredevoort²
2. Mts. Haaring – Baks, Barloseweg 24A te Aalten
3. D'n Heurnsen Tref, Brethouwerweg 9 te Aalten
4. Kolstee Upholstery, Lichtenvoordsestraatweg 94 te Aalten
5. Schietbaan Voskuil, Fleurtendijk 2 te Aalten
6. Modelspoor Aalten, Hollenberg te Aalten
7. Steunpunt WRIJ, Misterstraat te Bredevoort
8. Sportpark Zuid te Aalten
9. Intratuin, Bredevoortsestraatweg 118 te Bredevoort
10. Boerderij De Oude Linde, Scholenkampweg 19 te Aalten
11. Café Misterpoort, Misterstraat 44 te Bredevoort
12. 't Grachthuys, Kruittorenstraat 1 te Bredevoort
13. Ganzenpoelendijk ong. te Bredevoort

Beoordeling

Locatie 1:

Deze locatie is niet in eigendom en is gelegen tussen de Winterswijksestraat en de Bredevoortsestraatweg. Het betreft hier een klein gebouwtje. Dit perceel is ontsloten aan de

¹ o.b.v. Bedrijven en milieuzonering wordt een clubhuis ingedeeld in categorie 2 en bedraagt de grootste afstand minimaal 30 meter (gemeten vanaf bouwvlak tot bouwvlak).

² Naar aanleiding van de inspraakronde is op ingeven van fractie HNV de locatie van Ten Bruin toegevoegd.

Winterswijksestraat en komt dan (in die situatie als zijnde positief bestemd) binnen 30 meter van een bedrijfsbestemming te liggen en valt om die reden voor het omgevingscriterium af.

Locatie 2:

Deze locatie is niet in eigendom en is niet gelegen in (of direct nabij) Bredevoort en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief. De locatie is niet te koop of te huur.

Locatie 3:

Deze locatie is niet in eigendom en is niet gelegen in (of direct nabij) Bredevoort en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief.

Locatie 4:

Deze locatie is niet in eigendom en is niet gelegen in (of direct nabij) Bredevoort en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief. De locatie is niet te koop of te huur en het huidige bestemmingsvlak is ligt binnen 30 meter van een woonbestemming.

Locatie 5:

Deze locatie is niet in eigendom en is niet gelegen in (of direct nabij) Bredevoort en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief. De locatie is niet te koop of te huur.

Locatie 6:

Deze locatie is niet in eigendom en is gelegen binnen 30 meter van woonbestemmingen en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief.

Locatie 7:

De locatie is/komt in de openbare verkoop. Het perceel met opstal ligt direct aangrenzend aan woonbestemmingen die binnen 30 meter zijn gelegen en valt om die reden af als reëel alternatief.

Locatie 8:

Deze locatie is niet in eigendom en is niet gelegen in (of direct nabij) Bredevoort en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief. Op basis van onze informatie is er geen ruimte meer beschikbaar.

Locatie 9:

Deze locatie is in beginsel mogelijk omdat deze in Bredevoort is gelegen en er behoudens de bedrijfswoning binnen 30 meter geen woningen van derden zijn gelegen. De huidige eigenaar is eventueel bereid een gedeelte te verkopen, maar dit is niet zijn initiële wens en de kosten voor aankoop industriegrond en investering in een nieuw gebouw zijn voor de BMC niet verantwoord. Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeente Aalten hier eerder over heeft aangegeven dit een ongewenste situatie te vinden, omdat de locatie is bestemd als bedrijf met een ondergeschikte horecaverunning.

Locatie 10:

Deze locatie is niet in eigendom en is gelegen binnen 30 meter van woonbestemmingen en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief.

Locatie 11:

Deze locatie is niet in eigendom en is gelegen binnen 30 meter van woonbestemmingen en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief. Opgemerkt zij dat de BMC hier thans tijdelijk gehuisvest is in afwachting op een eigen locatie. Deze locatie staat in de verkoop, echter de kosten voor aankoop van een horecalocatie is niet verantwoord voor de BMC.

Locatie 12:

Deze locatie is niet in eigendom en is gelegen binnen 30 meter van een woonbestemming (dit is een toekomstige nog op te richten woning aan de Kruittorenstraat) en valt om die redenen reeds af als reëel alternatief.

Locatie 13:

Deze locatie ligt in Bredevoort en is niet gelegen binnen 30 meter van woonbestemmingen. Wel is deze gelegen aangrenzend aan een bedrijfsbestemming waarbij de afstand tussen deze bedrijfswoning en het clubhuis op meer dan 60 meter is gelegen.

Overleg gemeente Aalten

Van de locaties 2, 6, 7, 9, 10 en 12 heeft de gemeente Aalten in een overleg aangegeven dat deze in beginsel niet geschikt worden geacht als locatie voor een clubhuis van de BMC en daarmee zijn afgevalen. De voornaamste reden daarbij is de ligging van die locatie ten opzichte van derden.

Voor locatie 13 heeft de gemeente aangegeven dat met name de omwonenden deze locatie niet wenselijk vinden, echter op basis van milieuregelgeving wordt geconstateerd dat de dichtstbijgelegen woonbestemming op meer dan 130 meter is gelegen aan de overzijde van de Provinciale weg en dat voor "overlast" in beginsel niet te vrezen is. In de uitspraak van de Raad van State is aangegeven dat op basis van afstands- en zichtcriteria een aantal omwonenden niet-ontvankelijk zijn.

Conclusie

In onderstaande tabel zijn de onderzochte locaties benoemd en is aangegeven hoe de locatie scoort op de verschillende aspecten (0= negatief en 1=positief):

Locatie	In Bredevoort	Beschikbaarheid	Omgeving	Totaalscore
1	1	0	0	1
2	0	0	1	0
3	0	0	1	1
4	0	0	0	0
5	0	0	1	1
6	1	0	0	1
7	1	0	0	1
8	0	0	1	1
9	1	0	1	2
10	1	0	0	1
11	1	0	0	1
12	1	0	0	1
13	1	1	1	3

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de Ganzenpoelendijk als reëel alternatief (score 3 van de 3) kan worden beoordeeld en daarmee de meest geschikte locatie is voor vestiging van het clubhuis van BMC.

De Ganzenkoele en enkele gronden daar omheen zijn in eigendom van dhr. W. Heinen, Bredevoortestraatweg 118 te Bredevoort. De heer Heinen is tevens lid van de BMC en is voornemens de bestaande opstal beschikbaar te stellen voor een geringe jaarlijkse bijdrage. De renovatiekosten voor het gebouw zullen voor rekening van de BMC zijn. Omdat de leden de werkzaamheden grotendeels zelf gaan uitvoeren zijn de kosten te overzien. Ter beeldvorming wordt opgemerkt dat de BMC een jaarlijkse contributie heft van € 120,00 per lid en derhalve geen kapitaalkrachtige vereniging is waar ruimte is voor grote investeringen in aankoop van grond, gebouwen of grote renovaties.

Project: Ganzenpoelendijk, motortoerclub BMC

Onderwerp: Ladder duurzame verstedelijking

Datum: 01 november 2019

Aanleiding

Op 16 oktober 2019 heeft gemeente Aalten, naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie Gelderland d.d. 10 oktober 2019 en d.d. 14 maart 2019, Locis adviseurs gevraagd om nogmaals te onderzoeken of wordt voldaan aan de handreiking van de ladder voor duurzame verstedelijking en de overzichtsuitspraak van de RvS (ECLI:NL:RVS:2017:1724 d.d. 28 juni 2017).

Doel

Doel van deze memo is om u als gemeente te overtuigen dat de uitgevoerde toetsing aan de ladder in lijn is met de handreiking van het kenniscentrum Infomil en de overzichtsuitspraak van de RvS. Dit doen wij door nader in te gaan op de opmerkingen van de provincie en uitleg te geven aan hoe de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is uitgevoerd voor het project Ganzenpoelendijk.

Opmerkingen provincie Gelderland

Op 10 oktober 2019 heeft de provincie Gelderland, middels verwijzing naar een e-mail van 14 maart 2019 aangegeven hoe zij tegenover de (huidige) ladderonderbouwing staan ten aanzien van dit initiatief.

Wij citeren de e-mail van provincie Gelderland, 14 maart 2019: *“Wij hebben naar twee zaken gekeken: de Ladder voor duurzame verstedelijking en de ligging in het Nationaal Landschap*

Aangezien de gewenste locatie buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, moet in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd dat er geen alternatieve binnenstedelijke locaties zijn. De BMC heeft naar een dertiental locaties gekeken waarbij alle locaties afvallen omdat ze niet in eigendom zijn en daarom te duur worden. Wij denken dat deze onderbouwing nog onvoldoende is. Gelet op de kleinschaligheid (lokaal initiatief) van het project vinden wij het echter de verantwoordelijkheid van jullie als gemeente om te zorgen voor een goede ladder-onderbouwing.”

Naar aanleiding van deze inhoudelijke opmerking(en) voor de ladder, hebben wij nogmaals de ladderonderbouwing nagelopen, zoals opgenomen in de meest recente versie van de ruimtelijke onderbouwing ‘Clubhuis de Ganzenkoele’ d.d. 19 juli 2019.

Uitgevoerde toetsing ladder duurzame verstedelijking

Voor de toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking ten behoeve van het plan ‘Clubhuis de Ganzekoele’ is de handreiking vanuit Infomil en de overzichtsuitspraak RvS als leidraad

gebruikt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Deze handreiking is opgesteld voor lagere overheden en initiatiefnemers zodat in de praktijk een goede toetsing aan de ladder kan worden uitgevoerd. De handreiking bestaat uit 7 stappen*. Stap 1 geeft aan dat onderzocht moet worden of het initiatief een stedelijke ontwikkeling is of niet. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling? Dan volgt stap 2 van de handreiking, waarin onderzocht dient te worden of de stedelijke ontwikkeling ook nieuw is of niet.

Is de stedelijke ontwikkeling niet nieuw? Dan stopt het stappenplan hier. Het ruimtelijk verzorgingsgebied (stap 3) en de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling (stap 4) hoeft dan namelijk niet nader toegelicht te worden*.

Let op: dit betekent echter niet dat er verder geen motivering nodig is voor de ligging van de locatie (buiten of binnen bestaand stedelijk gebied). Aangezien in dit geval de ontwikkeling van het 'Clubhuis de Ganzenkoele' buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, is daarom door Locis Adviseurs in een eerder stadium onderbouwd waarom deze locatie als de meest geschikte locatie wordt geacht.

Overwegingen in relatie tot opmerkingen provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat de onderbouwing van de locatie buiten bestaand stedelijk gebied volgens haar niet voldoende is. Ze ziet graag een nadere aanvulling op het locatieonderzoek. Ze geeft daarbij aan dat nu enkel de eigendomssituatie is aangehaald als argument en dat dit onvoldoende is.

Voorstel ter aanpassing ruimtelijke onderbouwing

Ons voorstel ter aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing is vanwege bovenstaande onderbouwing daarom om het locatie onderzoek aan te vullen op de volgende twee punten:

- Kwalitatieve aspecten van de behoefte. Denk bijvoorbeeld aan vormen van overige functies die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen.
- Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of (volgens ruimtelijk beleid, zoals een structuurvisie) worden beoogd. Bijvoorbeeld een park, maatschappelijke functies maar ook andere plannen die later worden beoogd.
- Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken: *wij zijn op dit moment enkel ingegaan op dit punt, de aanzienlijke investeringen die nodig zijn voor de motortoerclub om gronden in eigendom te verkrijgen t.b.v. een clubhuis op inbreidingslocaties. Dit omdat de handreiking ook aangeeft dat één van de drie argumenten kan worden aangehaald, niet perse alle.*

Wij zijn ervan overtuigd dat wanneer het stuk op deze twee bovenstaande punten wordt aangevuld de ladder meer dan voldoende is onderbouwd. Er behoeft daarmee ons inziens geen volledig nieuwe toetsing aan de handreiking van de ladder en de overzichtsuitspraak van RvS plaats te vinden.

* zie ook: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/overige-functies/>