



Behoort bij besluit van
college van burgemeester
en wethouders van Aalten

WA-18-0250-600
d.d. 17-10-2018

Gemeente
Aalten



Omgevingsvergunning

Openbare ruimte Bekendijk-Noord Bredevoort
Zienswijzennota [geanonimiseerd]

Inhoud

PROCEDURE	3
ZIENSWIJZEN	4
1. [indiener 1].....	4
VOOROVERLEGREACTIES	5
1. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem	5

Het ontwerpbesluit tot afgifte van een omgevingsvergunning heeft met ingang van 25 juli 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten. 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 ontwerpbesluit in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door het bepaalde in 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 zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

In deze Zienswijzennota is de ingekomen zienswijze beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijze. De zienswijze is door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoel in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. De ingekomen reactie van het Waterschap is in deze nota samengevat en beoordeeld.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen aan de orde.

1. [Indiener 1]

Beknopte inhoud van de zienswijze

- a. Het besluit om de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een woning op het perceel van indieners te laten vervallen is voor kennisgeving aangenomen. Door stagnerende onderhandelingen met de ontwikkelaar was het niet mogelijk tijdig een aanvraag in te dienen
- b. Wij zijn verhuist naar [locatie a] waar minder ruimte is en parkeerruimte beperkt is. Wij zijn eigenaar van het perceel achter [perceel 1] in Bredevoort ([perceel 2]) dat grenst aan het gebied dat als openbaar groen wordt ingericht. We wensen een ontsluiting van dit perceel via de groenzone zodat het perceel bereikbaar is en gebruikt kan worden t.b.v. caravanstalling, houtopslag, moestuin e.d. Er is een schets bijgevoegd met daarop een mogelijke ontsluiting.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Wij nemen kennis van uw standpunt. De reden waarom de wijzigingsbevoegdheid is geschrapt hebben wij in de op 23 mei 2017 vastgestelde Woningbouwplanning Aalten 2017 en in onze brieven van 7 juni 2017 en 21 maart 2018 toegelicht.
- b. Tot 2016 was u eigenaar van het [perceel 1] en het daarachter gelegen [perceel 2]. Hoewel het twee kadastrale percelen betreft kon dit als een eenheid worden beschouwd. U was eigenaar van beide percelen die beiden ontsloten waren via de Misterstraat. Beide percelen zijn nimmer ontsloten via de omliggende (voormalige) bedrijfspcelen ten noorden en oosten van uw perceel. Door verkoop van de woning zonder het achterliggende perceel danwel zonder afspraken te maken over ontsluiting van uw perceel via het [perceel 1], heeft u zelf het risico aanvaard dat het perceel niet ontsloten is op de openbare weg.
In het gesprek op 16 augustus 2018 gaf u aan dat u het [perceel 2] niet heeft verkocht met het oog op de wijzigingsbevoegdheid. Het splitsen van percelen en het afzonderlijk verkopen van deze percelen is mogelijk. Dat betekent echter niet dat daarmee de gebruiksmogelijkheden wijzigen. Deze zijn bepaald in het bestemmingsplan, ongeacht de eigendomssituatie. Door kadastrale afsplitsing van een perceel wijzigt de bestemming niet. Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Bredevoort 2012 is uw [perceel 2] bestemd tot 'Wonen'. Er is geen bouwvlak opgenomen, dat is het geval bij de woning op voorliggend perceel dat u verkocht heeft. In artikel 25 van de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor o.a. wonen met bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding. Dit betekent dat al deze gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan mits dit ten dienste is van het 'wonen'. Nu er op uw perceel geen woning is toegestaan, danwel het perceel niet meer bij een aangrenzende woning behoort is dit gebruik strikt genomen niet toegestaan. Een gebruik voor het stallen van een caravan en houtopslag e.d. al dan niet met bebouwing is daarmee -voor zover niet ten dienste van een bijbehorende woning- formeel in strijd met het bestemmingsplan. Ook om die reden vinden wij het niet noodzakelijk om een (auto)ontsluiting door de groenzone aan te leggen. Het schetsontwerp voor de invulling van Bekendijk-Noord gaat uit van een robuuste groenzone met daarin mogelijkheden voor groen, spelen en verblijf. Behoudens een voet-/fietspad door de groenzone is er geen ontsluiting opgenomen, juist om het groene karakter te benadrukken. Dit voet-/fietspad wordt uitgevoerd in halfverharding en is niet geschikt voor auto's. De nieuwe woningen aan de Bekendijk zijn direct via deze weg ontsloten, er komt geen achterpad ter ontsluiting van achtertuinen. Ook hierdoor blijft het groene karakter gewaarborgd. Ook de aangrenzende percelen aan de Misterstraat krijgen geen (formele) ontsluiting middels een voetpad, ontsluitingspad of vergelijkbare ontsluitingen.
Overigens is de schets die u in de zienswijze hebt opgenomen niet meer actueel, dit is een verouderd stedenbouwkundig plan dat uitging van een andere planopzet met meer woningen waarbij de openbare weg dicht bij uw perceel ligt. In het nu voorliggende plan is de afstand tussen uw perceel en de (nieuwe) weg Bekendijk ca. 60 meter.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen, in het plan wordt geen ontsluiting van het perceel van indiener opgenomen. Wij stellen voor om voor dit project een "definitieve" verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Ingekomen op 7 augustus 2018.

Inhoud van de overlegreactie:

In de ruimtelijk onderbouwing van het plan is aandacht besteed aan de watertoets. De bebouwde oppervlakte neemt af en het plan heeft daarom geen negatieve consequenties ten aanzien van de waterhuishouding. Er is echter niet aangegeven dat het plan grenst aan de Slinge. Tot 5 meter uit de insteek van de Slinge ligt een beschermingszone en activiteiten en werkzaamheden in deze zone zijn vergunningplichtig. Graag zouden we zien dat bovenstaande zinsnede opgenomen wordt in de waterparagraaf van de Ruimtelijke Onderbouwing.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast. Wij hebben inmiddels ook een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de beschermingszone.

Besluit:

De overlegreactie heeft geen wijziging van het ontwerpbesluit tot gevolg.