



AGENDAPUNT NO. 5.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Barlo 2010".

AAN DE RAAD

Samenvatting/Advies

Het college heeft voor Barlo een nieuw bestemmingsplan laten opstellen. Dat plan biedt ruimte voor de bouw van ongeveer 15 woningen. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de zienswijzennota staan de voorgestelde wijzigingen omschreven.

Daar komt bij dat als gevolg van de inwerkingtreding van de wabo enkele juridische regelingen in het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Wij stellen de gemeenteraad daarom voor ook om deze reden het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding tot het voorstel

Het is al meer dan 30 jaar geleden dat de raad het bestemmingsplan "Barlo" vaststelde. Hoog tijd dus om een nieuw bestemmingsplan voor de buurtschap op te stellen.

Inhoudelijke toelichting

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de huidige situatie als zodanig bestemd, maar wordt ook ruimte geboden voor de bouw van woningen. In de zienswijzennota wordt daar nader op ingegaan.

Op 1 oktober 2010 is de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) in werking getreden. De wabo heeft gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. De terminologie van de regelingen wordt aangepast. U moet daarbij bijvoorbeeld denken aan het vervangen van de termen "ontheffing" en "bouw- en aanlegvergunning" door "afwijken van" en "omgevingsvergunning". Ook hoeven geen procedureregels voor bijvoorbeeld afwijkingen (vml. ontheffingen) worden opgenomen. Het aangepaste bestemmingsplan (wabo-proof) treft u bijgaand aan. Ook als gevolg hiervan stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met bestaand beleid c.a.

De bouw van de woningen past in de Woonvisie 2010-2020.

Afstemming met externe partijen/communicatie

Er is de afgelopen maanden veelvuldig overlegd met de klankbordgroep Barlo over de mogelijkheden voor de bouw van woningen in en net buiten Barlo.

Tijdsplan

Rondetafelgesprek: 5 oktober 2010

Besluitvormende raad: 19 oktober 2010

Financiële consequenties

Geen.

Aalten, 14 september 2010

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

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD VAN DE GEMEENTE AALTEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2010;

overwegende,

dat het bestemmingsplan "Kern Barlo 2010" met ingang van 23 april 2010 zes weken ter visie heeft gelegen;

dat tijdens die periode zienswijzen konden worden ingediend;

dat drie zienswijzen zijn ingediend;

dat in de zienswijzennota nader op die zienswijzen is ingegaan;

dat twee van de drie zienswijzen aanleiding zijn het bestemmingsplan te wijzigen en dit gewijzigde bestemmingsplan voor te leggen aan de raad;

dat het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2010 (met bijlagen) deel uitmaakt van dit voorstel;

dat voor de gemeente geen kosten zijn verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan;

dat de burgemeester met twee eigenaren van gronden in Barlo een exploitatieovereenkomst heeft afgesloten over de bouw van woningen op hun gronden;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

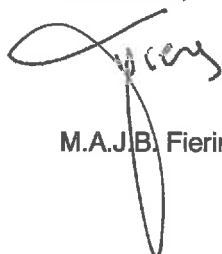
BESLUIT:

1. in te stemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen over het bestemmingsplan "Kern Barlo 2010";
2. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. de indieners van de zienswijzen hierover te informeren;
4. het besluit over het bestemmingsplan te publiceren.

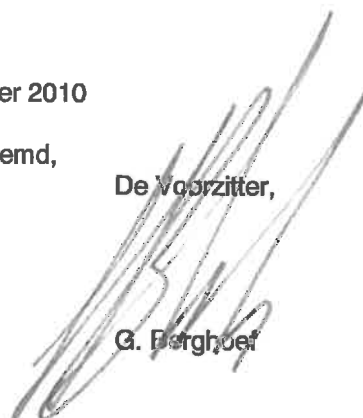
AALTEN, 19 oktober 2010

De Raad voornoemd,

De Griffier,


M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,


G. Berghout

Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan “Kern Barlo 2010”

1. Inleiding

Het is al meer dan 30 jaar geleden dat de raad het bestemmingsplan “Barlo” vaststelde. Hoog tijd dus om een nieuw bestemmingsplan voor de buurtschap op te stellen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie als zodanig bestemd, maar wordt ook ruimte geboden voor de bouw van woningen. De bestaande woningen zijn bestemd als “Wonen”, de recent uitgebreide school is bestemd als “Maatschappelijk” en aan het daarnaast gelegen bedrijf is de bestemming “Bedrijf” toegekend.

Wij hebben het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan van 23 april tot en met 3 juni 2010 voor zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Het ontwerpplan is daarnaast ook op internet in te zien geweest. Wij hebben drie zienswijzen ontvangen over het bestemmingsplan.

2. Overzicht indieners van zienswijzen

De volgende mensen en/of organisaties hebben een schriftelijke zienswijze naar voren gebracht over het ontwerp-bestemmingsplan:

1. H.J. en H.A. Hogenkamp, Gendringseweg 16a, 7122 MJ Aalten
2. Bouwplanburo 3dNb Aalten BV, Postbus 249, 7120 AE Aalten, namens de familie Sweenen, Lichtenvoordsestraatweg 77a, 7121 RD Aalten
3. Barlo's Belang, Mevrouw I. Wesselink, Vragenderweg 5, 7121 RK Aalten

3. Samenvatting van de zienswijzen met reactie

3.1 H.J. en H.A. Hogenkamp, Gendringseweg 16a, 7122 MJ Aalten

Ontvankelijkheid

H.J. en H.A. Hogenkamp hebben hun zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting

De broers Hogenkamp zijn eigenaren van het perceel Markerinkdijk 4. Op dit perceel, dat tussen Markerinkdijk 2c en de Meester Weeninkweg ligt, stond vroeger de woning met winkel van Onnink. Het college heeft in het ontwerp-bestemmingsplan aan het perceel de bestemming “Wonen” toegekend en heeft er een bouwvlak van acht bij twaalf meter ingetekend. Gelet op de bouwaanduiding [vrij] kan op de kavel een vrijstaande woning gebouwd worden. De broers Hogenkamp willen echter graag een dubbele (geschakelde) starterswoning bouwen en willen ook graag – om de prijs van de woningen laag te houden - korting op de vergunning voor deze woningen. Ze sturen een plattegrond mee waarop te zien is waar de twee nieuwe woningen geprojecteerd zijn.

Onze reactie

Het bouwvlak waar de broers Hogenkamp om vragen, is ongeveer acht bij twintig meter. Dat is acht meter langer dan het bouwvlak dat is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. De woningen die de broers willen bouwen hebben een goothoogte van 2,6 meter en een nokhoogte van ongeveer 7,5 meter. Dat past binnen de maximale hoogtes die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen voor de kavel. Als de broers Hogenkamp twee woningen op de kavel bouwen in plaats van één, zal voldoende ruimte rondom de woningen overblijven voor tuin en parkeren. De woningen zullen weliswaar op kortere afstand gebouwd worden van de woning Meester Weeninkweg 1, maar er blijft aan die zijde van het perceel meer dan 12 meter afstand over. Dat vinden wij een voldoende grote afstand tussen twee woningen in een buurtschap.

Wij stemmen al met al dan ook in met de vraag van de broers Hogenkamp om twee woningen in plaats van één woning te mogen bouwen op Markerinkdijk 4. Wij sluiten – voordat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan - een overeenkomst met hen af over het verhaal

van de kosten en de vergoeding van mogelijke planschadeclaims. In overleg met de broers Hogenkamp hebben wij het bouwvlak iets aangepast, zodat een gunstiger verkaveling ontstaat. Voor de volledigheid merken wij op dat de geplande woningbouw op de gronden van de broers Hogenkamp past in de Woonvisie 2010-2020.

Wij kunnen geen korting geven op de kosten van de vergunning voor de twee woningen. De raad heeft de hoogte van de leges voor een bouwvergunning vastgesteld. Die zijn voor iedereen gelijk. De broers Hogenkamp besparen al op de kosten voor het bestemmingsplan als de raad voor hun perceel het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt.

3.2 Bouwplanburo 3dNb Aalten BV, Postbus 249, 7120 AE Aalten, namens de familie Sweenen, Lichtenvoordsestraatweg 77a, 7121 RD Aalten

Ontvankelijkheid

Bouwplanburo 3dNb heeft de zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting

De zienswijze van Bouwplanburo 3dNb gaat over de gronden van de familie Sweenen. Deze gronden liggen in het oostelijke deel van de buurtschap, tussen de Markerinkdijk en de Zilverbeek. De familie Sweenen heeft deze gronden (een strook met een lengte van ongeveer 80 meter en een diepte die varieert van 30 tot 45 meter) tientallen jaren als weidegrond gebruikt. Nu de heer Sweenen zijn melkveebedrijf heeft beëindigd, wil hij er graag woningen bouwen.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het college de bestemming "Tuin-Gaarde" toegekend aan de gronden. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" is aangegeven dat het college de bestemming kan veranderen in "Wonen".

Bouwplanburo 3dNb vraagt om een rechtstreekse woonbestemming toe te kennen aan de gronden. Het buro wijst erop dat er inmiddels al concrete initiatieven zijn om woningen te bouwen op deze gronden.

Onze reactie

Buro 3dNb heeft een plattegrond gevoegd bij haar zienswijze waarop te zien is voor welke woningen zij een rechtstreekse woonbestemming wil. Direct ten oosten van de bestaande woning Markerinkdijk 2-II is een vrijstaande woning geprojecteerd. Hiervoor heeft een dochter van de heer Sweenen onlangs een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Ten oosten hiervan is een dubbele woning gepland en daarnaast een rijtje van vier starterswoningen. In totaal heeft buro 3dNb dus zeven woningen geprojecteerd op de strook grond.

Wij hebben de zienswijze voorgelegd aan Pouderoyen Adviseurs, onze stedenbouwkundig adviseur en de opsteller van het bestemmingsplan. Pouderoyen heeft ons geadviseerd geen rijwoningen direct bij de entree van de buurtschap te bouwen, maar te kiezen voor vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers. In de toelichting op het bestemmingsplan was (op bladzijde 8) al een voorbeeld van een dergelijke verkaveling opgenomen. In overleg met buro 3dNb zijn wij tot de volgende verkaveling gekomen:

- er worden twee bouwstroken op de gronden van de familie Sweenen opgenomen; op de ene strook zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan (op deze strook is uitsluitend de aanduiding [vrij] opgenomen op plankaart); deze woningen kunnen gebouwd worden op 8 meter afstand van de Markerinkdijk; op de andere strook zijn zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap-woningen toegestaan (op deze strook is zowel de aanduiding [vrij] als [tae] opgenomen op de plankaart); deze woningen kunnen gebouwd worden op 15 meter afstand van de Markerinkdijk (de strook grond van de familie Sweenen is dieper op deze plek);
- er mogen in totaal vijf woningen gebouwd worden; voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter; de woningen kunnen maximaal 12 meter diep worden (deze maten zijn ook al in de wijzigingsbevoegdheid genoemd);
- wij willen zoveel mogelijk voorkomen dat de woningen door garages en andere aanbouwen aan elkaar gebouwd worden; dan verdwijnt immers het zicht vanaf de Markerinkdijk op het gebied ten noorden daarvan; daarom hebben wij in de voorschriften bepaald dat aan- en uitbouwen op minimaal 1,5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moeten worden;
- er blijft voldoende ruimte over aan de voorzijde en tussen de woningen voor het parkeren van auto's; achter (ten noorden van) de woningen zal voldoende ruimte overblijven voor achtertuinen.

Pouderoyen heeft de plankaart aangepast zodat nu een rechtstreekse woonbestemming opgenomen is op de gronden van de familie Sweenen. De agrarische bedrijven in de omgeving (zoals het bedrijf van de heer Rotink ten zuiden van Barlo) belemmeren de geprojecteerde woningbouw niet. Anderzijds belemmert de geprojecteerde nieuwbouw evenmin de uitoefening van deze bedrijven. Er zijn geen omgevingsonderzoeken nodig om te beoordelen of woningbouw aanvaardbaar is op deze plaats.

Wij stemmen al met al dan ook in met de vraag van buro 3dNb om rechtstreekse woonbestemmingen op te nemen voor de gronden van de familie Sweenen tussen de Markerinkdijk en de beek (zoals toegelicht hierboven kiezen wij wel voor een andere verkaveling dan in de zienswijze is genoemd). Wij sluiten – voordat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan - een overeenkomst met de heer Sweenen af over het verhaal van de kosten en de vergoeding van mogelijke planschadeclaims. Voor de volledigheid merken wij op dat de geplande woningbouw op de gronden van de familie Sweenen past in de Woonvisie 2010-2020.

3.3 Barlo's Belang, Mevrouw I. Wesselink, Vragenderweg 5, 7121 RK Aalten

Ontvankelijkheid

Barlo's Belang heeft de zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting

In Barlo's Belang zijn verschillende inwoners van de buurtschap Barlo vertegenwoordigd. Barlo's Belang vindt dat de gemeente een teleurstellend bestemmingsplan in procedure heeft gebracht dat grotendeels conserverend van aard is. De belangengroep ziet graag dat de gemeente ook woningbouwmogelijkheden buiten de huidige kern opneemt in het bestemmingsplan. Op een kaartje geeft zij aan waar deze uitleggebieden liggen. Zij stelt dat Barlo op die manier weer toekomstperspectieven heeft voor woningbouw. Nieuwe woningbouw zou passen in het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Barlo's Belang stelt dat juist door woningbouwontwikkeling geïnvesteerd kan worden in verfraaiing en/of uitbreiding van de ecologische verbindingszone langs de Zilverbeek.

Onze reactie

Vertegenwoordigers van Barlo's Belang hebben de afgelopen maanden diverse keren in gesprekken met wethouders aangedrongen op meer mogelijkheden voor woningbouw in Barlo. De wethouders hebben als antwoord daarop aangegeven dat zij erkennen dat voldoende mensen in Barlo moeten wonen om de school en het verenigingsleven draaiende te kunnen houden, maar dat op dit moment voldoende bouwmogelijkheden in de buurtschap aanwezig zijn. Zij hebben daarbij gewezen op:

- de kavel Markerinkdijk 4 (zie onder 3.1);
- de gronden van de familie Sweenen (zie onder 3.2);
- de kavel van Ligterink aan de Markerinkdijk (tegenover Markerinkdijk 1 en 3);
- de kavel ten zuiden van Markerinkdijk 51;
- de kavel tussen Markerinkdijk 17 en 23;
- de gronden ten noorden van Markerinkdijk 2b;
- de kavel Markerinkdijk 43;

Op al deze gronden ligt een rechtstreekse woonbestemming of een bestemming die gewijzigd kan worden in "Wonen". Al met al kunnen – afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling - ongeveer 15 à 20 woningen gebouwd worden in de buurtschap. Wij vinden dat eerst deze bouwmogelijkheden benut moeten worden en dat pas daarna onderzocht moet worden of ook buiten de buurtschap woningen gebouwd moeten worden. Daarbij zal de Woonvisie 2010-2020 van groot belang zijn. Daarin is aangegeven dat de woningbehoefte in de gemeente Aalten terugloopt en dat daarom geen nieuwe woningbouwplannen ontwikkeld moeten worden. Wij wijzen verder op de rood-voor-rood-woningen die buiten de buurtschap gebouwd kunnen worden. Ook de bewoners van die woningen kunnen het draagvlak versterken van de voorzieningen in Barlo.