



## Bestemmingsplan “Kern Aalten 2011” Zienswijzennota

# Inhoud

<b>PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
<b>ZIENSWIJZE</b> .....	<b>4</b>
1. [redacted] d.d. 21 juni 2011 .....	4
2. [redacted] d.d. 21 juni 2011 .....	4
3. [redacted] d.d. 23 juni 2011 .....	5
4. [redacted] d.d. 24 juni 2011.....	5
5. [redacted] d.d. 5 juli 2011 ....	6
6. [redacted] d.d. 29 juni 2011	
6	
7. [redacted], d.d. 5 juli 2011 .....	7
8. [redacted] d.d. 6 juli 2011 .....	7
9. [redacted] d.d. 10 juli 2011	
8	
10. [redacted] .....	9
11. [redacted] d.d. 11 juli 2011.....	10
12. [redacted] d.d. 11 juli 2011.....	10
13. [redacted] d.d. 11 juli 2011 .....	11
14. [redacted] , d.d. 13 juli 2011 .....	11
15. [redacted] , d.d. 12 juli 2011	
12	
16. [redacted] d.d. 14 juli 2011, aanvulling d.d. 19 juli 2011.....	13
17. [redacted] d.d. 15 juli 2011 .....	15
18. [redacted] d.d. 14 juli 2011 .....	16
19. [redacted] d.d. 14 juli 2011 .....	17
20. [redacted] d.d. 14 juli 2011.....	18
21. [redacted] d.d. 15 juli 2011.....	19
22. [redacted] d.d. 15 juli 2011 .....	19
23. [redacted] d.d. 15 juli 2011 .....	19
24. [redacted] d.d. 15 juli 2011 .....	21
25. [redacted] d.d. 15 juli 2011 .....	21
26. [redacted] d.d. 18 juli 2011	
22	
27. [redacted] , d.d. 10 augustus 2011 .....	23
<b>AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b> .....	<b>24</b>

## **Procedure**

---

### **Terinzagelegging.**

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011" heeft met ingang van maandag 6 juni 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Nassastraat 5 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website [www.aalten.nl](http://www.aalten.nl), resp. [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 18 juli 2011 (gelet op de Algemene Termijnenwet) kunnen worden ingediend.

Er zijn 27 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 ontvankelijk. De zienswijze van [REDACTED] is buiten de termijn ingekomen, is formeel gezien niet-ontvankelijk en kan buiten beschouwing worden gelaten bij de vaststelling van het bestemmingsplan.*

### **Inhoudelijke beoordeling**

In deze Zienswijzennota Kern Aalten 2011 is veelal een korte zakelijke samenvatting van de ingekomen zienswijze opgenomen. De zienswijze is door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld. De gemeenteraad heeft deze beoordeling betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

1. [REDACTED] d.d. 21 juni 2011

*Ingekomen op 21 juni 2011*

Inhoud van de zienswijze

Op deze locatie is al geruime tijd een hoveniersbedrijf gevestigd. Verzocht wordt deze functie als zodanig te bestemmen en toe te staan dat er eventueel ook lichte bedrijvigheid kan worden toegestaan, indien de huidige functie wordt beëindigd.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het gaat in dit geval om een voormalig agrarisch bedrijf dat indertijd in het woongebied Smees-Slaa planologisch is ingepast. Het aan de woning verbonden voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is gehandhaafd. Volgens een notariële akte van 8 april 1983 heeft de gemeente met de heer Te Winkel de afspraak gemaakt dat deze bedrijfsruimte aan de agrarische bestemming moet worden onttrokken. Wel is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan, mits deze niet storend is voor de toekomstige woonbebouwing en dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders. Op het pand ligt op dit moment een woonbestemming met de gebruikelijke bijgebouwenregeling. De bedoelde bedrijfsruimte valt onder het overgangsrecht.

Een dergelijke regeling stemt niet overeen met de gemaakte afspraken. Ten aanzien van de opslag van materieel en materiaal voor een hoveniersbedrijf zijn ons geen klachten bekend. Wij stellen voor in dit geval aan het perceel de bestemming Bedrijf toe te kennen, met de specifieke aanduiding "hoveniersbedrijf". Omdat er ook sprake is van buitenopslag ligt een bedrijfsbestemming meer voor de hand dan de in de zienswijze bedoelde nadere detaillering.

Ook kunnen dan bedrijven in de milieucategorie 1 worden toegestaan. Omdat het in dit geval gaat om een rustige woonwijk, moet gelet op de VNG-circulaire "Bedrijven en milieuzonering" bij een dergelijke (lichte) bedrijfsbestemming een afstand van tenminste 10 meter ten opzichte van woningen van derden worden aangehouden. Hier kan in dit geval aan worden voldaan, mits de bestemming Tuin ook rondom de bedrijfswoning wordt gelegd.

Besluit:

De bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in "Bedrijf" met de specifieke aanduiding "hoveniersbedrijf"; het bouwvlak voor de bedrijfsactiviteiten wordt beperkt tot de oppervlakte van de bestaande bebouwing; de bedrijfswoning wordt als zodanig aangeduid.

De bestemming Tuin blijft gehandhaafd en wordt rondom de bedrijfswoning doorgetrokken tot aan de bedrijfsruimte.

2. [REDACTED] d.d. 21 juni 2011

*Ingekomen op 23 juni 2011*

Inhoud van de zienswijze

Gevraagd wordt aan het perceel op de hoek Kriegerdreef/Slaadreef (kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie R, nummer 647) de bestemming Tuin-Gaarde toe te kennen, in verband met de vervangende nieuwbouw van een kleine schuilgelegenheid voor vee en gelet op de feitelijke situatie.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Binnen de bestemming Tuin-Gaarde is onder meer een weide mogelijk, inclusief de mogelijkheid voor de bouw van een klein opstal onder meer als schuilgelegenheid voor vee. Gelet op de bestaande functie van dit perceel hebben wij geen bezwaar tegen toekenning van de gevraagde bestemming.

Besluit:

Aan het perceel R 647 de bestemming Tuin-Gaarde toekennen.

3. [REDACTED] d.d. 23 juni 2011

*Ingekomen op 23 juni 2011*

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt het bebouwingspercentage voor het achtererf van deze dierspecialzaak, gelet op de bestaande situatie, te verhogen tot 90. Op die wijze is het voortbestaan van het bedrijf gegarandeerd en is binnen de planperiode eventueel vervangende nieuwbouw mogelijk.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Wij hebben vastgesteld dat het achtererf van dit bedrijf voor een belangrijk deel is bebouwd. Het is niet de bedoeling dat dit deel weg te bestemmen dan wel onder overgangsrecht te brengen.

Besluit:

Voor het achtererf wordt het bebouwingspercentage aangepast tot 90.

4. [REDACTED] d.d. 24 juni 2011

*Ingekomen op 28 juni 2011 en 6 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

De indieners van de zienswijze hebben huis "Slingesteyn" met de daarbij behorende dubbele bouwkevel gekocht om aldaar een woning te kunnen bouwen. Met het schrappen van deze bouwbestemming wordt niet ingestemd, tenzij zij schadeloos worden gesteld.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De woningbouwmogelijkheden rond deze markante villa kennen een lange geschiedenis. In het bestemmingsplan "Hogestraat", vastgesteld bij raadsbesluit van 22 april 1980 is het pand Slingesteijn met bijbehorende grond bestemd tot "woningbouw EO", overeenkomstig de huidige situatie. Tegen dit bestemmingsplan heeft de eigenares destijds bezwaar en beroep aangetekend, maar dat is uiteindelijk niet-ontvankelijk verklaard.

Voor dit perceel is vervolgens in het begin van de jaren tachtig een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht, dat voorziet in de projectie van twee bouwkevels (voor een vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen) binnen het gebied, één ten oosten en één ten westen van de villa. Een en ander is opgenomen in het bestemmingsplan "Hogestraat, herziening Slingesteijn", vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 1983. Aan het bouwvlak ten westen van "Slingesteijn" heeft de Kroon goedkeuring onthouden, omdat de belangen van handhaving van het ter plaatse aanwezige groen zwaarder hebben gewogen dan die van de realisatie van de toegekende bouwbestemming. Het bouwvlak ten oosten van de villa is door de Kroon wel gehandhaafd. Echter, een (half)vrijstaande woning is ter plaatse niet gebouwd.

Bij de inventarisatie ten aanzien van dit deel van het plangebied is met name de markante villa en het royaal aanwezige groen met imposante houtopstanden geïnventariseerd. Ten oosten van de villa zijn enkele bomen en/of boomgroepen zelfs als waardevolle bomen aangeduid. De rode beuken zijn manifest.

Gelet op de ingediende zienswijze heeft opnieuw een integrale belangenafweging plaats gevonden. Verder zijn de boomkruinen van deze waardevolle bomen –in het kader van de behandeling van deze zienswijze- nog eens nauwkeurig op deze locatie geprojecteerd. Het is mogelijk buiten de contouren van deze boomkruinen nog een redelijk bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan. Gelet op de geldende bestemming stellen wij u voor daartoe te besluiten, echter met dien verstande dat in het bouwvlak slechts één vrijstaande woning wordt toegestaan, in verband met een nadere

stedenbouwkundige afweging, de uitkomsten van de gemeentelijke woonvisie en de belangen voor het behoud van de monumentale bomen.

In artikel 31.4.2. is bovendien neergelegd dat burgemeester en wethouders van het plan kunnen afwijken, een woningsplitsing kunnen toestaan mits ten hoogste één woning wordt toegevoegd. In dat geval worden de rechten uit het geldende plan vrijwel geheel gerespecteerd, indien deze afwijkingsregeling in ogenschouw wordt genomen.

Besluit:

Een bouwlak voor de bouw van één vrijstaande woning ten oosten van de villa Slingesteijn opnemen en de contouren van de waardevolle bomen wijzigen, overeenkomstig de feitelijke situatie.

5. [REDACTED] d.d. 5 juli 2011

*Ingekomen op 5 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Gevraagd wordt om een smalle strook grond, gelegen vóór het pand Hoekstraat 5 te Aalten, te bestemmen als "Centrum-Kernwinkelgebied".

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het gaat om een zeer smalle strook grond. Om een logische voorgevelrooilijn aan die zijde van de Hoekstraat in het plan te projecteren wordt het plan aangepast.

Besluit:

Het perceel I, nummer 12859 wordt bestemd tot Centrum - Kernwinkelgebied en het bouwlak wordt op dit perceel doorgetrokken.

6. [REDACTED] d.d. 29 juni 2011

*Ingekomen op 6 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Gevraagd wordt om op de onbebouwde gronden van dit perceel een kleinschalig woningbouwplan in de vorm van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. In het kader van de inspraak is ook een soortgelijke reactie gegeven. Verzocht wordt die beslissing te heroverwegen.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

In het kader van de inspraak is de volgende reactie gegeven: "Gelet op de uitkomsten van de discussie rondom de gemeentelijke woonvisie is het niet noodzakelijk nog meer woningen aan de voorraad toe te voegen. Op dit verzoek wordt niet ingegaan". Het gaat in dit geval om gronden die op basis van het geldende bestemmingsplan geen titel hebben voor woningbouw. Uitbreiding van de woningvoorraad op deze gronden is niet mogelijk. De rondom deze woning gelegen gronden zijn namelijk bestemd als "Groene ruimte".

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

7.

**d.d. 5 juli 2011**

*Ingekomen op 7 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Het pand Hogestraat47/'t Dal 2 is aangeduid als "Waarde-Karakteristiek gebouw". De indieners van de zienswijze menen dat hun huis niet uniek in zijn soort is. Deze aanduiding belast een eventuele toekomstige ontwikkeling. Verzocht wordt het pand niet als zodanig aan te duiden.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het onderhavige pand is aangeduid als "Karakteristiek gebouw" omdat dit uit de cultuurhistorische waardering van de panden in de kern Aalten naar voren is gekomen. De verschijningsvorm, maar ook de positionering ten opzichte van de wegen, bevestigt dat in dit geval sprake is van een markant bouwwerk. Deze karakteristieken worden gewogen bij eventuele (ver)bouwplannen. Het pand is op basis van het geldende bestemmingsplan Aalten Centrum 2003 ook als karakteristiek aangewezen. Gelet op de inventarisatie (die deel uitmaakt van een afgewogen beleid voor het Aaltense culturele erfgoed) en gelet ook op het geldende bestemmingsplan blijft de aanduiding gehandhaafd. In het ontwerp van het bestemmingsplan is slechts het pand Hogestraat 47 als karakteristiek aangeduid. Deze aanduiding dient echter ook te gelden voor pand 't Dal 2 zoals uit de inventarisatie blijkt. Deze ommissie wordt hersteld bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen consequenties voor de beoordeling van het pand Hogestraat 47. Het pand 't Dal 2 wordt overeenkomstig de inventarisatie ook aangeduid als karakteristiek.

8.

**d.d. 6 juli 2011**

*Ingekomen op 7 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt de geldende bestemming te handhaven, inclusief het in dat plan bepaalde bebouwingspercentage van 80. In dit plan dienen de twee bedrijfswoningen als zodanig te worden aangeduid. De werkzaamheden verschuiven van caravans naar campers. In verband met de herontwikkeling van het terrein wordt gevraagd op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen ten behoeve van woningbouw.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

In dit bestemmingsplan is een positieve bestemming van het bestaande bedrijf uitgangspunt. Daarnaast zijn op deze locatie bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 bij wijze van recht toegestaan. Gelet op de ligging van dit bedrijf in de woonomgeving ligt een ongeclausuleerde uitbreiding niet zozeer voor de hand. Omdat in dit geval ook aan functiewijziging wordt gedacht kan de systematiek volgens het ontwerpplan worden gehandhaafd. Overigens valt een bedrijf t.b.v. handel/reparatie van auto's, motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven in categorie 2. Een dergelijk bedrijf is dus bij wijze van recht toegestaan, uiteraard binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan en rekening houdend met eventuele beperkingen uit sectorale wetgeving.

Gelet op de zienswijze wordt de aanduiding van het bedrijf gewijzigd in "Specifieke vorm van bedrijf – caravan- en camperhandel". De bestaande bedrijfswoning Varsseveldsestraatweg 49-1 wordt als zodanig aangeduid.

Gelet op de ontwikkelingen op deze locatie wordt op het perceel een "wro-zone – wijzigingsbevoegdheid" gelegd. Er is in overleg met o.m. omwonenden al een schetsplan ontwikkeld dat rekening houdt met de omgeving. De stedenbouwkundige uitgangspunten van dit schetsplan zijn verwerkt in onderstaande de criteria.

### **Wro-zone – wijzigingsgebied 10 (Varsseveldsestraatweg/Hogestraat)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 10’ wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 12 woningen met bijbehorende voorzieningen (parkeren, ontsluiting), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte voor de (grondgebonden) woningen die zijn georiënteerd op de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
- b. de bouwhoogte voor de woningen die zijn georiënteerd op de Slingebeek mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. uitsluitend op de hoek Varsseveldsestraatweg/Hogestraat zijn gestapelde woningen toegestaan; de goot- en bouwhoogte mag hier niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 12 meter;
- d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de wijziging waarbij in ieder geval geldt dat voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn of krachtens de Wet geluidhinder;
- e. binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. ontsluiting is slechts mogelijk aan de Hogestraat en niet direct op de Varsseveldsestraatweg;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### Besluit:

Het bedrijf wordt aangeduid als “Specifieke vorm van bedrijf – caravan- en camperhandel”; de bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig aangeduid.

Voor het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen volgens bovenstaande regeling.

9.



d.d. 10

juli 2011

Ingekomen op 11 juli 2011

#### Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt de bestemming op grond van artikel 49.7 Wro-zone – wijzigingsgebied 3 (Nijverheidweg Richterinkstraat) direct te bestemmen met inachtneming van de afspraken en belangen van derden. De vestiging van een supermarkt zou mogelijk moeten worden gemaakt. De bepalingen ten aanzien van de bouwhoogte zijn niet duidelijk. Gepleit wordt voor een maximale goothoogte van 10 meter.

#### Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Bij brief van 19 november 2010 hebben wij aan betrokkene het volgende toegezegd:

Wij spannen ons verder in om de volgende ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken:

1. het bestaande pand mag worden gebruikt voor lichte bedrijvigheid (in de milieucategorieën 1 en 2) en/of grootschalige detailhandel; in de integrale herziening van het bestemmingsplan voor de kern Aalten wordt de regeling verder uitgewerkt;
2. in het achter het huidige bedrijf liggende weiland, aan het Uranus, staan wij maximaal vijf grondgebonden woningen toe, onder voorwaarde dat het LPG-verkooppunt aan de Nijverheidsweg wordt beëindigd.

Een en ander moet –indien de rechthebbende dit wenst te realiseren- nader worden uitgewerkt in een realisatieovereenkomst en een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze reactie hebben wij nog geen voorstel voor een herziening van het bestemmingsplan ontvangen, teneinde deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voor ons is dit reden geweest om deze ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.

Een directe bestemming, zoals verzocht, ligt in dit geval niet voor de hand, omdat er geen concreet



plan ligt, op basis waarvan een realisatieovereenkomst (incl. regeling ten aanzien van planschade) kan worden gesloten. Bovendien moeten de noodzakelijke omgevingsonderzoeken nog worden uitgevoerd.

Op deze locatie maken wij de vestiging van een supermarkt niet mogelijk, omdat dit in strijd is met het beleid ten aanzien van detailhandel dat wij voeren in de kern Aalten. Op dit gebied is een nieuwe ontwikkeling voorzien aan de Admiraal de Ruyterstraat. Voor het overige dient het kernwinkelgebied zoveel mogelijk te worden versterkt en dienen nieuwe winkels aldaar worden gerealiseerd.

In het ontwerp van het bestemmingsplan is ten aanzien van deze locatie geen regeling ten aanzien van de goothoogte opgenomen. Dit betekent dat de maximale goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte. Er mag dus tot 10 meter hoog worden gebouwd.

Besluit:

Deze zienswijze heeft –bij het ontbreken van een concreet uitgewerkt plan voor deze locatie, een realisatieovereenkomst en de noodzakelijke omgevingsonderzoeken- geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

10. [REDACTED]

*Ingekomen op 11 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt om een woonbestemming toe te kennen aan het pand Admiraal de Ruyterstraat 1c te Aalten, teneinde het pand voor de toekomst een woonfunctie te kunnen geven.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

In artikel 49.4 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde aan bestaande, maar niet meer functionele bebouwing -onder strikte voorwaarden- een woonbestemming toe te kennen. Door het bieden van enige planologische ruimte voor woningbouw kan verpaupering van bebouwing worden tegengegaan. Wij verwachten dat van deze regeling slechts in bescheiden mate gebruik wordt gemaakt, maar het kan toch een waardevol instrument zijn teneinde een voor de woonomgeving positieve ontwikkeling mogelijk te maken.

Aan het pand Admiraal de Ruyterstraat 1c is in het ontwerp van het bestemmingsplan de bestemming “Kantoor” toegekend. De huidige regeling uit artikel 49.4 is niet op kantoren van toepassing en ook is een sloopverplichting opgenomen. Omdat wij het verzoek in beginsel positief benaderen stellen wij voor de regeling in algemene zin aan te passen. De bestemming “Kantoor” wordt toegevoegd en een bestaande hogere goot- en bouwhoogte is –onder voorwaarden- toegestaan.

Een directe wijziging is niet mogelijk omdat noodzakelijke omgevingsonderzoeken (bijv. bodem, geluid) ontbreken zodat de haalbaarheid niet op voorhand vaststaat. Ook is geen realisatieovereenkomst gesloten.

Besluit:

In de aanhef van artikel 49.4 wordt de bestemming “Kantoor” toegevoegd en aan artikel 49.4, lid c, wordt toegevoegd “, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien en voor zover de bestaande bebouwing uit ruimtelijk oogpunt kan worden gehandhaafd;”

11. [REDACTED], d.d. 11 juli 2011

*Ingekomen op 11 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Er bestaat geen bezwaar tegen de bestemmingsregeling, indien het bouwvlak voor de hoofdbouwmassa voor 100% kan worden bebouwd en het achtererf voor 70%.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Aan het perceel is, gelet op de daarop voorkomende functies en de centrumvisie, de bestemming "Centrum – Aanloopgebied" toegekend. Op grond van artikel 9.2.2. onder b. bedraagt het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' ten hoogste 100. Onder c. van dit artikel is bepaald dat het achtererf voor ten hoogste 70% mag worden bebouwd. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat het plan voldoet aan de zienswijze.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

12. [REDACTED] d.d. 11 juli 2011

*Ingekomen op 11 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Gepleit wordt voor aanpassing van het bouwvlak zodat deze 20 meter diep is en voor een aanpassing van de bebouwingsregeling om een uitbouw aan de achterzijde (slaapkamer, badkamer, serre) mogelijk te maken.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het bestaande hoofdgebouw is reeds ca. 15 meter diep. Het bouwvlak wordt daarom op de bestaande situatie aangepast. Een verdere verruiming ten behoeve van het (bij recht) vergroten van het hoofdgebouw tot 20 meter diepte past niet in de stedenbouwkundige structuur. Overigens biedt het plan de mogelijkheid om de bouwgrens te overschrijden tot maximaal 3 meter (artikel 31.4.1 onder a) wanneer een bouwplan daartoe aanleiding geeft en mits aan de daaraan gestelde criteria kan worden voldaan.

Verder zijn er mogelijkheden om de woning uit te breiden. De regeling voor aan- en uitbouwen in de bestemming "Wonen" is mede naar aanleiding van de inspraakreactie tegen het licht gehouden. Wij zijn van oordeel dat er in het ontwerpbestemmingsplan een goed afgewogen regeling ligt. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van méér dan 1000 m<sup>2</sup> zodat op grond van artikel 31.2.3 onder i in totaal 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Het vergunningvrij bouwen is daarbij buiten beschouwing gelaten. Op grond van artikel 31.5.3 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning ook mogelijk. De in het plan opgenomen bouwregels zijn het afgewogen resultaat van bouw- en woonwensen zoals die in de afgelopen jaren aan ons zijn gepresenteerd via de verschillende bouwplannen. Een aanpassing (lees: een verdere verruiming) is wat ons betreft niet aan de orde.

Besluit:

Het bouwvlak wordt aangepast (15 meter diep). Voor het overige heeft deze zienswijze geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

13. [REDACTED] d.d. 11 juli 2011

*Ingekomen op 12 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Gepleit wordt voor aanpassing van het bouwvlak zodat deze 20 meter diep is. Het bouwvlak loopt door de bestaande bebouwing.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Slechts het hoofdgebouw moet volledig binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken (zoals aan- en uitbouwen) zijn ook daarbuiten toegestaan. Omdat het pand op een ruim perceel staat stuit een vergroting van het bouwvlak tot 15 meter stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren, mede gelet op de beoordeling van de onder 12. genoemde zienswijze. Een verdere verruiming tot 20 meter diepte past niet in de stedenbouwkundige structuur. Overigens biedt het plan de mogelijkheid om de bouwgrens te overschrijden tot maximaal 3 meter (artikel 31.4.1 onder a) wanneer een bouwplan daartoe aanleiding geeft en mits aan de daaraan gestelde criteria kan worden voldaan.

Verder zijn er mogelijkheden om de woning uit te breiden. De regeling voor aan- en uitbouwen in de bestemming "Wonen" is mede naar aanleiding van de inspraakreactie tegen het licht gehouden. Wij zijn van oordeel dat er in het ontwerpbestemmingsplan een goed afgewogen regeling ligt. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van méér dan 1000 m<sup>2</sup> zodat op grond van artikel 31.2.3 onder i in totaal 150 m<sup>2</sup> t en behoefte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Het vergunningvrij bouwen is daarbij buiten beschouwing gelaten. Op grond van artikel 31.5.3 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning ook mogelijk. De in het plan opgenomen bouwregels zijn het afgewogen resultaat van bouw- en woonwensen zoals die in de afgelopen jaren aan ons zijn gepresenteerd via de verschillende bouwplannen. Een aanpassing (lees: een verdere verruiming) is wat ons betreft niet aan de orde.

Besluit:

Het bouwvlak wordt aangepast (15 meter diep). Voor het overige heeft deze zienswijze geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

14. [REDACTED] d.d. 13 juli 2011

*Ingekomen op 13 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Geconstateerd wordt dat het gebruik van het bedrijfsperceel Broekstraat 31 in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan. Er bestaat bezwaar tegen de geluidszone waarbij het zonemodel op grond van de Wet milieubeheer in stand is gehouden en ongewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen.

In de bestaande situatie worden meerdere zonebewakingspunten overschreden. Tegen de geweigerde vergunning Wet milieubeheer is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. Gemeend wordt dat op grond van de Wet geluidhinder en uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening het ontoelaatbaar is om het bestaande zonemodel ongewijzigd vast te stellen wanneer de overschrijdingen niet ongedaan zijn gemaakt.

Het vaststellen van een geluidszone kan uitsluitend aan de orde zijn wanneer het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot voor vestiging van grote lawaaimakers, hetgeen bij dit plan mogelijk niet het geval is.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

In de zienswijze is verwezen naar artikel 53, lid 1, van de Wet geluidhinder (Wgh). De indiener van de zienswijze meent dat hier uit volgt dat door het vaststellen van het bestemmingsplan de zone niet mag 'herbevestigen' omdat er nu feitelijk een zone-overschrijding is en er geen geluidreductieplan (artikel

67 Wgh) is vastgesteld. In de genoemde artikelen is op geen enkele wijze een rechtvaardiging voor deze zienswijze te vinden.

Wij zijn van mening dat een nog op te stellen geluidreductieplan, of een actualisatie van het zoneringsplan, er toe zal leiden dat er geen formele overschrijding op de zonegrens zal plaatsvinden (bij naleving hiervan door de inrichtingen op het terrein). Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat het herbevestigen van de geluidzoning in het bestemmingsplan een onhaalbare beperking van het gebruik van het terrein is. Er is dan ook geen reden om hier de zonegrens te verleggen dan wel niet opnieuw te bestemmen.

De indiener van de zienswijze veronderstelt dat de vestiging/aanwezigheid van 'grote lawaaimakers' of 'wgh-inrichtingen' is uitgesloten in het bestemmingsplan.

Wanneer in een bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om op een bepaald terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van een "grote lawaaimaker", is dat terrein op basis van artikel 1 Wgh (zie definitie industrieterrein) een "industrieterrein". In de algemene maatregel van bestuur zijn de inrichtingen aangewezen die als grote lawaaimaker moeten worden beschouwd.

In dit bestemmingsplan is op een enkele plaats een activiteit tot categorie 4.2 toegestaan (VNG-brochure bedrijven en milieuzonering).

Met het van kracht worden van de Crisis- en herstelwet is overigens de situatie hersteld dat de zonering betrekking heeft op de geluidbelasting door alle bedrijven (bronnen) op een gezoneerd terrein.

#### Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

15. [REDACTED] d.d. 12 juli

**2011**

*Ingekomen op 14 juli 2011*

#### Inhoud van de zienswijze

De vereniging schetst na een uitvoerige beschrijving van de voorgeschiedenis haar toekomstplannen. Om als vereniging te kunnen blijven bestaan is een rijhal noodzakelijk. De vereniging wil de bestaande rijbaan overkappen met een hal van ca. 48 x 21 meter en maximaal 7 meter hoog.

#### Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De vereniging beoogt geen (grootschalige) uitbreiding in kwantitatieve zin maar uitsluitend een kwaliteitsverbetering van de accommodatie, namelijk het overkappen van de bestaande rijbak. Omdat hierdoor de oppervlakte van het gebouw aanzienlijk beperkter is, is de invloed op het landschap ook minder dan wij in eerste instantie voor ogen hadden. De beperktere omvang leidt ook tot een lagere bouwhoogte. Daardoor vinden wij deze ontwikkeling voorstelbaar, mits de hal ook landschappelijk goed ingepast kan worden.

Omdat de vereniging op dit moment nog geen concreet plan voorhanden heeft vinden wij op dit moment de tijd nog niet rijp om een directe bouwmogelijkheid op te nemen. Wij stellen daarom voor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor op termijn een bouwvlak opgenomen kan worden voor de bouw van een rijhal, overeenkomstig de zienswijze met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een dakhelling van minimaal 20°.

Voorwaarde is wel dat er een inrichtingsplan ligt waardoor landschappelijke inpassing gewaarborgd is en er een realisatieovereenkomst wordt gesloten waardoor o.a. het planschaderisico bij de vereniging komt te liggen.

Besluit:

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat voorziet in het opnemen van een bouwvlak waardoor een rijhal kan worden gebouwd, overeenkomstig de beoordeling.

16.

**d.d. 14 juli 2011, aanvulling d.d. 19 juli 2011**

*Ingekomen op 15 juli 2011, aanvulling op 20 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

De bestemming "Gemengd" komt niet overeen met het jarenlange feitelijke en toegestane gebruik. Er worden onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Gevraagd wordt om de percelen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd tot "Gemengd" te bestemmen tot "Centrum-aanloopgebied" en daarbij naast de (aanwezige) algemene detailhandel het aanwezige tuincentrum positief te bestemmen. Daarbij wordt verwezen naar de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 (incl. amendement). De bestemming "Gemengd" doet geen recht aan deze bestaande rechten en het besluit van 17 februari 2004.

Op grond van jurisprudentie wordt uit oogpunt van rechtszekerheid verzocht om het begrip tuincentrum te definiëren.

De kassen liggen deels binnen gebieden met de aanduiding "specifieke aanduiding - achtererf". Wat zijn de consequenties? Onduidelijk is welke goot- en bouwhoogte er binnen dit gebied voor kassen gelden en wat de goot- en bouwhoogte voor de aan de Berkenhovestraat geprojecteerde woningen. In de aanvulling wordt nogmaals verzocht om bestaande rechten t.a.v. bouw- en gebruiksmogelijkheden te blijven respecteren.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Zoals in de zienswijze is aangegeven zijn deze percelen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 onderwerp van discussie geweest. Via een amendement is –op verzoek van de eigenaar- het perceel bestemd tot woondoeleinden.

De percelen zijn destijds bestemd tot Woondoeleinden, categorie 1-2 (vrijstaande of halfvrijstaande woningen). Aan de zijde van de Berkenhovestraat is een bouwvlak opgenomen, aan de zijde van de Lichtenvoordsestraatweg een bouwgrens die in lijn ligt met de naastgelegen woning. Er kunnen drie nieuwe woningen worden toegevoegd, twee aan de Berkenhovestraat en één aan de Lichtenvoordsestraatweg. De aanduiding 'detailhandel' ligt op het winkelgedeelte (het 'stenen gebouw'), de aanduiding 'tuincentrum' op het overige perceelsgedeelte (waaronder de kassen). In de voorschriften is geregeld dat detailhandelsdoeleinden en een tuincentrum zijn toegestaan voor zover aangeduid.

Voor het ontwerpbestemmingsplan Kern Aalten 2011 is voor ons uitgangspunt om voor deze percelen aan te sluiten bij de regeling uit het bestemmingsplan Centrum Aalten 2003. Dit plan is inmiddels al geruime tijd onherroepelijk. In tussentijd hebben zich geen grote ontwikkelingen op dit perceel voorgedaan. Daarom hebben wij deze regeling nogmaals beoordeeld, mede gelet op de beperkingen die het geldende bestemmingsplan voor de bedrijfsvoering met zich meebrengt. Het gebruik voor detailhandel (deels) en tuincentrum is weliswaar positief bestemd, het plan kent geen bouwvoorschriften voor de bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat bouwkundige wijzigingen slechts op basis van het overgangsrecht beperkt mogelijk zijn. Ook is –behoudens omschakeling naar de functie wonen- functiewijziging niet mogelijk.

Het perceel ligt voor het overgrote deel aan een woonstraat (Berkenhovestraat) die niet direct als een aanloopstraat in de richting van het kernwinkelgebied/centrum is te betitelen. Daarom hebben wij de bestemming Gemengd opgenomen in plaats van 'Centrum-Aanloopgebied'. Overigens verschilt de bestemmingsplanomschrijving van de bestemming 'Centrum – Aanloopgebied' nauwelijks van die van de bestemming 'Gemengd'. Het wezenlijke verschil is dat in eerstgenoemde bestemming ook hotel- en pensionaccommodaties, alsmede bed-and-breakfast mogelijk is. Omdat het een relatief groot perceel is en daarom forse mogelijkheden voor deze functies zou bieden vinden wij dit met name voor de Berkenhovestraat minder geschikt. Wij zien dit soort voorzieningen liever aan invalswegen of direct

rondom het centrum.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de regeling voor deze percelen nogmaals tegen het licht gehouden en worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

- op een deel van het perceel (het bestaande stenen hoofdgebouw) wordt de aanduiding 'detailhandel' gelegd, alsmede de aanduiding "tuincentrum" toegevoegd;
- aan de zijde van de Berkenhovestraat wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen (met daarin het getal 1) zodat in totaal 3 nieuwe woningen zijn toegestaan
- het bouwvlak aan de zijde van Lichtenvoordsestraatweg wordt ca. 5 meter van de weg af gelegd (gelijk aan de voorgevelrooilijn van naastgelegen woningen)

Om onduidelijkheid te voorkomen leggen wij op het gehele perceel de aanduiding 'Tuincentrum'. In de begripsbepaling wordt het begrip 'Tuincentrum' nader gedefinieerd, in de lijn van de bestaande regeling die wij in het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007 hebben opgenomen.

Aan artikel 14.1, lid c toegevoegd:

3. ter plaatse van de aanduiding 'Tuincentrum' is uitsluitend toegestaan:

- detailhandel in het regulier assortiment;
- detailhandel in het aanvullend assortiment tot een maximum van 15% van het maximum winkeloppervlak.
- ondersteunende horeca

In de begripsbepalingen worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

*regulier assortiment:*

*detailhandel in de vorm van verkoop van artikelen in de volgende assortimentsgroepen: tuinplanten en bomen, kamerplanten, bloemen en planten, bloembollen en zaden, dieren, decoratie binnenhuis (sfeer & interieur), decoratie buitenhuis, gereedschap, materiaal t.b.v. groot en klein onderhoud, dierbenodigdheden, seizoensartikelen, alsmede aan deze artikelen aanverwante zaken en gelijk te stellen artikelen;*

*aanvullend assortiment:*

*detailhandel in de vorm van verkoop van artikelen in de volgende assortimentsgroepen: wellness (sauna, zwembad, etc.), tuingerelateerd speelgoed, wonen (kleinmeubelen, etc.), tuinartikelen (tuinmeubelen, etc.)*

Gronden met de aanduiding "specifieke aanduiding - achtererf" mogen voor 70% worden bebouwd en er geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 100 en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. Ons inziens behoeft daarom geen specifieke regeling voor kassen te worden opgenomen. Mocht dit aan de orde zijn dan biedt artikel 45.3 uitkomst. Dit artikel geeft een algemene regeling voor rechtens bestaande bebouwing.

De bouwregels uit art. 14.2.2 gelden ook voor een woning. Om onduidelijkheid te voorkomen en om een uniforme regeling in het plan op te nemen wordt voor woningen een afzonderlijke bouwregels opgenomen:

- een woning mag uitsluitend worden gebouwd in het 'bouwvlak';
- de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
- de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.

**Besluit:**

Voor deze locatie wordt het plan aangepast overeenkomstig de gegeven beoordeling.

17. [REDACTED] d.d. 15 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

#### Inhoud van de zienswijze

Er wordt al geruime tijd gesproken over de mogelijkheden om een woonbestemming te krijgen op het pand Landstraat 39B. Verwezen wordt aan een eerder verzoek tot herbestemming en het betreffende dossier. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie is een deskundig advies van de betrokken stedenbouwkundige overruled. De centrumfuncties die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn wegbestemd en uitsluitend een gebruik als atelier is nog mogelijk. Het wegbestemmen van de centrumfuncties leidt tot waardevermindering. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot woonfuncties op een aantal panden en gronden aan de Hoekstraat. Hiertegen bestaat bezwaar vanwege willekeur, mogelijke beperkingen voor mogelijke functies voor het pand Landstraat 39B en de bevoorrading van het onderliggende winkelpand.

#### Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Wij hebben begin 2009 de raad voorgesteld om het verzoek om een woonbestemming op het perceel Landstraat 39B af te wijzen. De raad heeft destijds geen besluit genomen in afwachting van de gebiedsvisie die voor de Hoekstraat/Landstraat wordt opgesteld. Wij hebben de afgelopen periode gewerkt aan deze visie en er is intensief overleg gevoerd met de bewoners en eigenaren van percelen aan de Hoekstraat en Landstraat. Begin dit jaar is de visie afgerond waarna wij deze op 24 mei 2011 hebben vastgesteld. In deze gebiedsvisie is het verzoek beoordeeld.

Conclusie is dat een woonbestemming op bedoeld pand niet past in deze gebiedsvisie. Nieuwe woningen worden nog maar in beperkte mate toegestaan gelet op de gemeentelijke en regionale woonvisie. Alleen op locaties die op stedenbouwkundig vlak een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken wordt er medewerking verleend aan nieuwe woningen. Binnen het plangebied Hoekstraat/Landstraat worden nieuwe woonbestemmingen alleen gesitueerd aan de buitenranden van het plangebied zodat de overgangen tussen privé en openbaar morfologisch gezien meer divers worden. Hierdoor is gekozen voor de nieuwe woning op het vml. parkeerterrein aan de noordzijde van de Hoekstraat en hergebruik van de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Hoekstraat 8.

Wij bestrijden dat een deskundig oordeel is 'overruled'. Het eindrapport van de gebiedsvisie en de daarin opgenomen conclusie is helder. Aan de hand van overleg dat met reclamant is gevoerd hebben wij een second opinion uit laten voeren door Pouderoyen Compagnons. Ook zij onderschrijven de gebiedsvisie en adviseren geen medewerking te verlenen aan de toevoeging van een extra woning. Een toevoeging van een extra woning aan deze zijde doet afbreuk aan het binnengebied (Hoekstraat) vanuit historisch en ruimtelijk oogpunt.

Het proces de gebiedsvisie Hoekstraat – Landstraat valt nu samen met het bestemmingsplan Kern Aalten 2011. Daarom hebben wij besloten om de onderdelen die planologisch relevant zijn, te bestemmen in dit bestemmingsplan.

Er is geen sprake van dat bedoeld perceel uitsluitend als atelier kan worden gebruikt. De bestemming is en blijft Centrum – Kernwinkelgebied. De in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies hier zijn toegestaan, uiteraard met inachtneming van specifieke bepalingen (zoals wonen binnen het bouwvlak en geen zelfstandige centrumfuncties op het achtererf). In artikel 10.4.1 onder a wordt voor dit laatste punt, gelet op de bestaande situatie, een uitzondering gemaakt: het gebruik als zelfstandig atelier is wel mogelijk.

Het is wat ons betreft planologisch ongewenst dat op achtererven allerlei zelfstandige functies ontstaan.

Aan het toestaan van woonfuncties aan de Hoekstraat ligt zoals eerder vermeld een duidelijke stedenbouwkundige motivering ten grondslag. Wij verwijzen naar de gebiedsvisie en de second opinion. Van willekeur kan daarom geen sprake zijn.

#### Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

18. [REDACTED] d.d. 14 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

#### Inhoud van de zienswijze

De bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw op het perceel Bonifatusstraat 13 zijn te ruim. Gevraagd wordt het bouwvlak op 3 meter uit de perceelsgrens aan de zijde van Ahavestraat 1 te leggen. Voor het perceel Ahavestraat 3 is een meer specifieke bestemmingsomschrijving binnen de bestemming "Maatschappelijk" gewenst, bij voorbeeld 'kinderopvang'. De bouwmogelijkheden op dit perceel zijn te ruim. Beperk deze tot de huidige bebouwing door het bouwvlak aan te passen of een bebouwingspercentage op te nemen.

In algemene zin wordt gevraagd de maatschappelijke instellingen specifiek te bestemmen. In de toelichting is het perceel Ahavestraat 1 i.p.v. nr. 3 aangeduid als 'kwetsbaar object onderwijsinstelling'.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Het geldende bestemmingsplan laat op het perceel Bonifatusstraat 3 eengezinswoningen toe met 1½-2 bouwlagen. Verder is een minimale en maximale inhoud van resp. 325 m<sup>3</sup> en 600 m<sup>3</sup> toegestaan en een minimale goothoogte van 4,8 meter. De minimum afstand tot de zijgrens van het bouwterrein bedraagt 3,5 meter. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Grootste verschillen zijn dat het vigerende plan een maximale inhoud voorschrijft en geen beperking qua bouwhoogte. Het ontwerpbestemmingsplan kent wel een maximale bouwhoogte maar geen maximale inhoud. Beide regelingen maken echter een soortgelijke bouwmassa mogelijk. Hoewel het nu om een bungalow gaat met slechts één bouwlaag beperkt ook het vigerende plan niet dat er een bouwlaag met zolder wordt gecreëerd. Uit stedenbouwkundige oogpunt zien wij ook geen noodzaak tot een verdere inperking van de bouwmogelijkheden.

Op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het niet mogelijk om een hoofdgebouw op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens te bouwen, tenzij sprake is van een bestaande situatie. Dit is in dit geval aan de orde, zij het dat sprake is van één bouwlaag.

Aanpassing van een deel van het bouwvlak ligt voor de hand, in die zin dat een specifieke aanduiding voor de maximale bouwhoogte wordt opgenomen te weten dat deze voor het aangeduide gedeelte aan weerszijden van de erfsgrens over een breedte van 4 meter maximaal 3,5 m. mag bedragen en dat op het overige deel binnen het bouwvlak een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter wordt toegestaan. Gelet op de bestaande bebouwing wordt dan geen goothoogte meer opgenomen. Deze lijn wordt vervolgens in die bouwstrook doorgezet. Op deze wijze wordt ook beter aangesloten op de bouwhoogten van de naastgelegen maatschappelijke bestemmingen.

Het perceel Ahavestraat 3 is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot "Bijzondere bebouwing". Volgens de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor doeleinden van 'algemeen nut'. Deze doeleinden zijn niet nader gedefinieerd maar ter vergelijking is gekeken naar percelen met dezelfde bestemming. Daaruit blijkt dat functies als een school, politiebureau, kinderopvang, peuterspeelzaal, kruisgebouw, verenigingsgebouw, verpleeghuis/woonzorgcentrum, en kerk ook tot 'Bijzondere bebouwing' zijn bestemd.

In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd tot maatschappelijk dat nader omschreven is als maatschappelijke voorzieningen en woonzorgcomplex en zorgwoningen. Het begrip maatschappelijke voorzieningen is gedefinieerd als educatieve-, sociaal medische, sociaal-culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen t.b.v. openbare dienstverlening.

Deze functies zijn vergelijkbaar met de op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane functies. Wij zien daarom geen aanleiding om dit nader te specificeren. Dit werkt ook (te) beperkend voor een eventuele toekomstige nieuwe invulling wanneer daar behoefte aan bestaat. Enige



flexibiliteit willen wij daarom in het plan handhaven.

Het geldende bestemmingsplan schrijft voor de bestemming "Bijzondere bebouwing" nagenoeg geen bouwvoorschriften, behoudens dat gebouwen achter de rooilijn en binnen de grenslijn der bebouwing mogen worden gebouwd. Er is uitsluitend aan de wegzijde een rooilijn opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waardoor op grotere afstand van de erfgrans moet worden gebouwd, aan de zijde van het perceel van reclamant op een afstand van ca. 8 tot 9 meter. Verder is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Omdat de uitbreidingsmogelijkheden hierdoor al beperkt zijn t.o.v. het geldende bestemmingsplan vinden wij een verdere inperking uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk en ook niet gewenst.

De onjuiste vermelding van het pand Ahavestraat 1 op de risicokaart Gelderland heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen consequenties.

Besluit:

Het bouwvlakken van de woonpercelen Ahavestraat 1 en Bonifatiusstraat 9, 11 en 13 worden aangepast in die zin dat:

- a. gelet op de aard van de gerealiseerde woningen (één of twee bouwlagen, maar zonder kap) een maximale bouwhoogte van 7 meter wordt toegekend;
- b. aan weerszijden op de erfgrans over een breedte van 4 meter van deze woningen wordt een specifieke aanduiding voor de maximale bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m. opgenomen, met dien verstande dat deze regeling niet geldt voor de woning Bonifatiusstraat 9, voor zover deze is gekoppeld aan het politiebureau.

19. [REDACTED] d.d.14 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

#### Inhoud van de zienswijze

De wens is om op een perceel aan de Nijverheidsweg een recreatiebungalow te bouwen met een stallingsruimte/veeschuurtje ter vervanging van de huidige opstallen (dierenverblijven en stacaravan). Een inrichtingsplan voor de bungalow (250m<sup>3</sup> met 10m<sup>2</sup> bijgebouw) en een bijgebouw (90m<sup>2</sup>) is bijgevoegd.

#### Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Reclamant heeft ook in de inspraak gereageerd. Wij hebben de inspraakreactie destijds als volgt beoordeeld:

*"Het perceel heeft een oppervlakte van 4.100 m<sup>2</sup> en is gelegen in een overgangsgebied tussen de woonwijken en het bedrijventerrein. Wij kunnen ons voorstellen dat onder voorwaarden toestemming wordt verleend voor de bouw van een kleinschalig gebouw t.b.v. de huisvesting van vee in combinatie van een recreatief dagverblijf. De bouw van een recreatiewoning achten wij op deze locatie niet logisch. Inspreker wordt uitgenodigd een concreter plan aan ons ter beoordeling voor te leggen binnen de gestelde randvoorwaarden. Op dat moment nemen wij een herziening van het bestemmingsplan in overweging."*

Wij staan dus open voor een kleinschalig gebouw t.b.v. dierenverblijf, eventueel in combinatie met dagrecreatief verblijf. Dit zou een forse kwaliteitsverbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment staat er een behoorlijk aantal dierenverblijven, volièren e.d. en een stacaravan. De oppervlakte aan dierenverblijven is overigens aanmerkelijk groter dan reclamant bij de zienswijze voorstelt en op tekening is aangegeven. Reclamant heeft in eerdere gesprekken aangegeven dat de stacaravan altijd voor dagrecreatief verblijf in gebruik is geweest.

De nu voorgestelde situatie, een recreatiebungalow van 250 m<sup>3</sup> + 10 m<sup>2</sup> bijgebouw en in totaal 90 m<sup>2</sup> aan gebouwen t.b.v. dierenverblijf en opslagruimte, staat in onze ogen niet in verhouding tot de functie die het perceel nu heeft. De nadruk komt dan op recreatie te liggen waarbij het gebouw dusdanig van omvang is dat een recreatiewoning ontstaat en dus sprake is van verblijfsrecreatie.

Wij willen meewerken aan een kleinschalig gebouw dat voor dagrecreatieve doeleinden kan worden

gebruikt. Wij denken daarbij aan een gebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> met een goot- en bouwhoogte van 2,5 en 3,5 meter. Verder is een dierenverblijven/bijgebouw toegestaan met een maximale (totale) oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> met vergelijkbare goot- en bouwhoogtes mogelijk.

Medewerking is op voorwaarde dat in een overeenkomst wordt vastgelegd dat het planschaderisico bij reclamant ligt en sloop van bestaande opstallen en verwijdering van de stacaravan gegarandeerd is.

Besluit:

Op het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid gelegd ten behoeve het opnemen van een aanduiding/bouwvlak met het oog op de realisatie van een kleinschalig gebouw ten behoeve van recreatieve doeleinden en de bouw van een dierenverblijf/bijgebouw, zoals aangegeven in de beoordeling.

20. [REDACTED] d.d. 14 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Het bedrijf aan de Zuiderlaan 22 wil uitbreidingsmogelijkheden, mede ter compensatie van het beëindigen van de sloopactiviteiten. De beoogde uitbreiding is in westelijke richting, achter de percelen Zuiderlaan 14 en 16.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Reclamant heeft ook in de inspraak gereageerd. Wij hebben de inspraakreactie destijds als volgt beoordeeld:

*“Uitbreiding van de bedrijfsbestemming vinden wij ter plaatse ongewenst. Wij zijn van mening dat het open karakter in dit gebied zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Uitbreiding van bedrijvigheid dient plaats te vinden op de daartoe in de structuurvisie aangewezen locaties.”*

Wij blijven bij ons standpunt dat uitbreiding van het bedrijf achter de woningen aan de Zuiderlaan ongewenst is. Een (grote) uitbreiding van bedrijvigheid buiten de daarvoor aangewezen locaties vinden wij niet gewenst. Bij grootschalige uitbreiding moet een andere locatie op een bedrijfsterrein worden gevonden.

Het huidige bedrijfsperceel biedt ook nog mogelijkheden om uit te breiden. Het bouwvlak is ca. 1.200 m<sup>2</sup> groot waarvan ca. 500 m<sup>2</sup> bebouwd is.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

21. [REDACTED] d.d. 15 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt een (zelfstandige) detailhandelsfunctie aan de frontzijde van het perceel Dijkstraat 34 op te nemen, evt. tot een diepte van maximaal 15 meter.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De bestemming detailhandel op dit perceel strookt niet met ons beleid om detailhandel in het kernwinkelgebied te concentreren. Er is ook geen sprake van een bestaand recht. In het geldende bestemmingsplan "Stationsstraat-Dijkstraat" is het perceel bestemd tot "Bijzondere doeleinden" in de categorie K en K1 (kantoor). Deze bestemming laat detailhandel niet toe.

De bestemming "Gemengd" die in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel is toegekend biedt ook overigens al meer mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

22. [REDACTED] d.d. 15 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de dubbelbestemming 'Waarde – karakteristiek gebouw'. Het onderzoeksrapport bevat voor deze panden een onjuiste beschrijving. Het pand is gebouwd als pastorie.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De dubbelbestemming "Waarde – Karakteristiek gebouw" is bedoeld om de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen te handhaven. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het geheel of gedeeltelijk slopen van dit gebouw dan toetsen wij of de karakteristieke hoofdvorm wordt aangetast. De toetsingscriteria staan vermeld in artikel 42.2.3. Het gaat onder meer om wijzigingen van de hoofdvorm van het gebouw en de gevelindeling.

Werkzaamheden die onder het normale onderhoud vallen zijn toegestaan zonder dat daarvoor een vergunning nodig is. Wij zijn bereid dit in een gesprek nader toe te lichten.

Als gevolg van de zienswijze is de redengevende omschrijving aangepast.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan tot gevolg. Wel wordt de redengevende omschrijving aangepast.

23. [REDACTED] d.d. 15 juli 2011

*Ingekomen op 15 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

De wens bestaat om het pand Varsseveldsestraatweg 12 te verbouwen en te vergroten zodat deze kan voldoen aan de hedendaagse eisen die aan een woning worden gesteld. Het pand is als karakteristiek is aangeduid. Om zo'n gebouw te kunnen behouden moeten er mogelijkheden zijn die onderhoud en conservering rendabel maken. Daarom wordt een volwaardige woonbestemming met bouwvlak voor een hoofdgebouw gevraagd. Verwezen wordt naar de inspraakreactie waarin o.m. ook

wordt aangegeven dat in het vigerende plan de mogelijkheden voor dit pand vrijwel volledig zijn wegbestemd. Gerefereerd wordt aan het verzoek om planschade dat momenteel in behandeling is.

#### Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Deze kwestie speelt al sinds de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan Centrum Aalten 2003. Bij de vaststelling van dit plan heeft de raad destijds besloten een woonbestemming op het perceel te leggen met de aanduiding dat 5 nieuwe woningen zijn toegestaan. Deze woningen zijn uitsluitend in de bouwstrook toegestaan. Dit betekent dat een zelfstandige woonfunctie in het pand nr. 12 niet mogelijk is. Wij bestrijden dat mogelijkheden zijn wegbestemd. Het pand heeft nimmer een (zelfstandige) woonbestemming gehad. Niet in het geldende bestemmingsplan maar ook niet in het daarvoor geldende bestemmingsplan Centrum uit 1979.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt in onze ogen voldoende mogelijkheden om het pand een passende functie te geven, méér zelfs dat het geldende bestemmingsplan. Het perceel is bestemd tot Gemengd, zodat naast wonen ook andere functies als (lichte)bedrijvigheid, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn.

In zijn algemeenheid vinden wij het ongewenst dat zelfstandige functies op het achtererf worden gerealiseerd. Wij sluiten dit uit, zij het dat een uitzondering kan worden gemaakt voor een karakteristiek pand teneinde hieraan een goede invulling te kunnen geven, onder voorwaarde dat dan wordt voorzien in parkeergelegenheid voor die functie.

Verder zijn de bouwregels en planologische mogelijkheden afgestemd op het geldende bestemmingsplan, zij het dat een aperte verschrijving is gemaakt ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte. In plaats van 9 en 12 m, had dit moeten zijn 7 en 10 meter. (dit geldt overigens ook voor de percelen Prinsenstraat 37 en 39). Wij zijn van mening dat dit plan ten opzichte van het geldende regime niet meer beperkend is en dat het voldoende mogelijkheden tot ontwikkeling biedt.

Wij willen hier nogmaals benadrukken dat wij graag met reclamant in gesprek gaan over een herontwikkeling van het totale perceel. Een integraal plan waar ook de overige (naastgelegen)percelen en bebouwing van reclamant deel van uit maakt is daarbij wel ons uitgangspunt. Op die manier kan het gebied een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls krijgen. In die situatie is een zelfstandige woonfunctie in het pand nr. 12, waarbij bv. het bestaande karakteristieke gebouw met een tussenlid wordt verbonden met het hoofdgebouw, voor ons niet onbespreekbaar.

Bij zo'n invulling denken wij vooralsnog aan de volgende voorwaarden: de karakteristiek van het pand mag niet onevenredig wordt aangetast, de detailhandelfunctie op de percelen (ook in planologische zin) wordt opgeheven, het parkeren vindt plaats op eigen erf en het aantal woningen neemt niet toe. De bebouwing dient te passen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Teneinde dit te kunnen realiseren stellen wij voor de betrokken percelen een wijzigingsbevoegdheid voor. Het moet dan wel gaan om een totale ontwikkeling van dit deel van het bestemmingsplan.

Een vergroting van het plangebied met het gemeentelijk plantsoen lijkt ons met het oog op bereikbaarheid en parkeerbehoefte nodig. Wij zijn, zoals ook eerder al aangegeven, bereid zo'n grondtransactie in overweging te nemen.

In de huidige situatie willen wij aan een zelfstandige woonfunctie voor het pand nr. 12 niet meewerken. Het pand ligt aan drie zijden nagenoeg op de perceelsgrens. Ook is het qua oppervlakte en inhoud dusdanig beperkt (oppervlakte ca. 45 m<sup>2</sup> en geen mogelijkheid voor een verdieping) dat hierin geen woning kan worden gerealiseerd die aan de huidige normen kan voldoen.

De beoordeling van het verzoek om planschade staat op zich en heeft geen invloed op dit bestemmingsplan.

Besluit:

Deze zienswijze heeft een aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg, een en ander overeenkomstig de gegeven beoordeling.

24.

**d.d. 15 juli 2011**

*Ingekomen op 15 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Het bedrijf SEL Chemie is een inrichting voor fabricage van en groothandel in chemische middelen. Deze inrichting is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de gronden en opstallen een aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" opgenomen. Op grond van de "VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering" en de Staat van Inrichtingen valt het bedrijf aan te merken als een bedrijf in de categorie 4.1 (Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.). Hierdoor is het bedrijf 'wegbestemd'. Op grond van jurisprudentie moet bestaand gebruik in beginsel positief worden bestemd. Van uitzonderingen op deze regel is geen sprake daarom wordt ervoor gepleit het perceel aan te duiden

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Mede op grond van het provinciaal beleid is voor een groot deel van het bedrijventerrein de toegestane milieucategorie beperkt tot en met categorie 3.2. Wanneer bestaande bedrijven buiten deze categorie vallen dan zijn deze specifiek aangeduid. Bij dit bedrijf is dit abusievelijk niet gebeurd. Voor dit bedrijf wordt daarom de functieaanduiding "b ≤ 4.1" (=bedrijf tot en met categorie 4.1") opgenomen.

Besluit:

Op het bedrijfsperceel wordt de functieaanduiding "b ≤ 4.1" opgenomen.

25.

**d.d. 15 juli 2011**

*Ingekomen op 15 juli 2011*

Inhoud van de zienswijze

Het perceel Derde Broekdijk 1C wordt momenteel gebruikt voor op- en overslag van cement. Overwogen wordt deze activiteiten uit te breiden. De meeste activiteiten binnen de bedrijfsvoering van het concern vallen in de milieucategorie 4.2 of hoger. Mede omdat ook op grond van het vigerende plan deze activiteiten zijn toegestaan wordt gepleit voor het opnemen van een hogere milieucategorie zodat in ieder geval een betonmortelcentrale met een capaciteit van ≥ 100t/u mogelijk is. De n.a.v. de inspraak opgenomen aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – op- en overslagbedrijf" volstaat niet. Gepleit wordt voor handhaving van de bestaande geluidszone. De maximale hoogte van silo's tot 25 meter is niet toereikend omdat de bestaande silo's 32 meter hoog zijn. Gelet op toekomstige milieuvoorschriften moeten filters op de silo's worden geplaatst waardoor een bouwhoogte van 33 meter nodig is. Gevraagd wordt de nadere functieaanduiding "silo" op het gehele perceel op te nemen om enige beperking t.o.v. het vigerende bestemmingsplan te voorkomen.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

Mede op grond van het provinciaal beleid is voor een groot deel van het bedrijventerrein de toegestane milieucategorie beperkt tot en met categorie 3.2. Wanneer bestaande bedrijven buiten deze categorie vallen dan zijn deze specifiek aangeduid. Op het bedrijfsperceel is –naar aanleiding van de inspraakreactie- de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - op- en overslagbedrijf" opgenomen. Hiermee hebben wij beoogd de bedoelde bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

Om onduidelijkheid over het bedrijfstype te voorkomen wordt de functieaanduiding aangepast. Gelet op de bestaande bedrijfsactiviteiten en de bestaande rechten op basis van het geldende bestemmingsplan stellen wij voor de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - op- en overslagbedrijf" te wijzigen in de functieaanduiding "b ≤ 4.2" (=bedrijf tot en met categorie 4.2"). Bij een dergelijk bedrijfscategorie is ook een betonmortelcentrale mogelijk, zoals aangegeven in de zienswijze.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de geluidszone die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wordt geschrapt.

In het geldende bestemmingsplan "Industrieterrein" is het perceel bestemd tot "Industriële bebouwing". De bouwvoorschriften laten bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 meter hoog en andere bouwwerken tot maximaal 4 meter hoog toe. Via het bestemmingsplan "Industrieterrein, herziening 1992 A" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor silo's tot maximaal 34 meter kunnen worden toegestaan, uitsluitend wanneer dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. Aan deze bevoegdheid is tot dusver nog geen toepassing gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een zone aan waarbinnen silo's tot 25 meter hoog zijn toegestaan. Dergelijke hoge bouwwerken hebben grote impact op de omgeving. Enige afstand tot de weg vinden daarom noodzakelijk. Gelet op de bestaande wijzigingsbevoegdheid stellen wij voor een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om silo's tot 34 meter hoogte toe te staan. Wij verbinden hieraan de volgende criteria: de silo's zijn om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk, er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden en van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Op grond van deze regeling is ook het mogelijk om filters op de silo's te plaatsen. Ook artikel 45.2.2. kan hierin voorzien. Op grond van dit artikel is overschrijding van de bouwhoogte door ondergeschikte bouwdelen (zoals installaties, waaronder de bedoelde filters) toegestaan mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

De bestaande silo's met een grotere bouwhoogte zijn niet wegbestemd. Op grond van artikel 45.3 onder a zijn deze bouwwerken positief bestemd. Wij zijn van oordeel dat een ruim vlak is aangeduid voor deze hoge silo's en staan, gelet op de bestaande situatie, een clustering van deze bouwwerken voor. Het bouwvlak voor de hoge silo's wordt derhalve niet verruimd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### Besluit:

Op het bedrijfsp perceel wordt de functieaanduiding "b ≤ 4.2" opgenomen.

Er wordt een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de bouwregels waardoor onder bovengenoemde voorwaarden silo's tot 34 meter kunnen worden toegestaan.

26. [REDACTED] d.d. 18 juli

2011

*Ingekomen op 18 juli 2011*

#### Inhoud van de zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is beperkend t.o.v. het vigerende bestemmingsplan wat betreft het bebouwingspercentage (wordt teruggebracht naar 70%), het verbod van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en het verbod van bevi-inrichtingen.

#### Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

In het geldende bestemmingsplan is aan het bedrijfsp perceel een bebouwingspercentage van 60 toegekend. Er is dus geen sprake van het terugbrengen van het bebouwingspercentage, in tegendeel: in het ontwerpbestemmingsplan is een percentage van 70 opgenomen.

De percelen Industriestraat 5a en 15 liggen niet op het gezoneerde terrein 'Het Broek'. Aangenomen wordt dat met het verbod op geluidzoneringsplichtige bedrijven de niet toegestane vestiging van 'grote lawaaimakers' wordt bedoeld. In de algemene maatregel van bestuur is vastgelegd welke inrichtingen als grote lawaaimaker moeten worden beschouwd. Omdat het betreffende bedrijventerrein waarop beide locaties zich bevinden niet is gezoneerd is vestiging van dergelijke

bedrijven uitgesloten. Er is op dit punt geen sprake van het inperken van de bestaande vestigingsmogelijkheden.

In de door de raad vastgestelde 'Beleidsvisie Externe veiligheid' is opgenomen dat saneringsgevallen op het gebied van externe veiligheid moeten worden voorkomen. Dit in de zin dat door het toestaan van vestiging van een bevi-inrichting (Besluit externe veiligheid inrichtingen) een te hoog plaatsgebonden risico en/of groepsrisico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet kan worden voorkomen.

In nieuwe (of te actualiseren) bestemmingplannen wordt vestiging van (nieuwe) Bevi-bedrijven om deze reden uitgesloten waarbij de vestiging van dergelijke bedrijven via een eventuele afwijkingsprocedure, na een beoordelingen van de concrete gevolgen voor de externe veiligheid, eventueel alsnog kunnen worden toegestaan.

Overigens is op deze percelen geen Bevi-inrichting gevestigd.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

27.

**d.d. 10 augustus 2011**

*Ingekomen op 16 augustus 2011*

Inhoud van de zienswijze

Bezwaren zijn er tegen de aanduiding van het pand als karakteristiek gebouw. Er zijn plannen om medio 2020 het horecapand te slopen en een nieuw restaurant met appartementen te bouwen. Door deze bestemmingswijziging komt de bedrijfsuitoefening in gevaar en wordt er schade geleden.

Beoordeling zienswijze door het college van burgemeester en wethouders

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingekomen. Er worden geen argumenten aangedragen, die de termijnoverschrijding verschoonbaar maken dan wel rechtvaardigen.

Om die reden wordt de zienswijze buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van het bestemmingplan.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

## Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	Wijziging
Bij Polstraat 9	Deze camperplek is inmiddels opgeheven; de aanduiding "camperplek" wordt geschrapt op de verbeelding.
Stationsstraat 47	Het pand is aangeduid als "Waarde-Karakteristiek gebouw", terwijl het op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst. In dat kader wordt het pand voldoende beschermd en kan de aanduiding "Karakteristiek gebouw" vervallen.
Stationsstraat 8	Dit pand is in het kader van de cultuurhistorische waardering van de panden in de kern Aalten geïnventariseerd als een karakteristiek gebouw. Deze aanduiding is abusievelijk niet op de verbeelding aangebracht. Het pand is thans eigendom van de gemeente. Er zijn geen belangen van derden aan de orde. Voorgesteld wordt het pand als karakteristiek aan te duiden.
Hofstraat 14	Ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden vindt een aanpassing plaats aan de hand van de laatst bekende plannen. Deze zijn aan de buurt gepresenteerd en positief ontvangen. Een deel van het bouwvlak wordt aangepast, in die zin dat op dat deel bebouwing met een bouwhoogte van 7 meter mogelijk wordt, daar waar in het ontwerpplan een bouwhoogte van 5 m. is toegestaan.
Bedrijvenlijst	Bij het bestemmingsplan is een bedrijvenlijst toegevoegd. Deze lijst is de afgelopen periode nog eens kritisch doorgenomen en aangepast aan de situatie die voor de kern Aalten wenselijk is.
Waardevolle bomen.	In het plan is een regeling opgenomen ter bescherming van waardevolle bomen. Gebleken dat is bij het ontwerpplan niet geheel is uitgegaan van correcte gegevens. Een en ander wordt bij de vaststelling recht getrokken door de feitelijke situatie in het plan neer te leggen.
WZC Hoge Veld	Woningbouwontwikkeling op dit terrein wordt meegenomen via een wijzigingsbevoegdheid, in die zin dat: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de bestaande rijtjeswoningen mogen worden omgezet in de bestemming Wonen;</li> <li>2. op het overige deel van het gebied ten hoogste zes woningen mogen worden gebouwd;</li> <li>3. dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.</li> </ol>
Groene Kamer	De geluidszone dient op dit gebied te worden gelegd en wel op een afstand van 120 meter van de as van de Hamelandroute.
Art. 6 (bedrijventerrein)	De maximale goothoogte van bedrijfswoningen aanpassen tot 7 meter i.p.v. 6, overeenkomstig de meest voorkomende goothoogte van woningen in woonwijken.
Prinsenstraat 37-39	De maximale bouw- en goothoogte wordt teruggebracht tot 7 en 10 m. De aperte verschrijving van 9 en 12 m. wordt daarmee gecorrigeerd.
Hogestraat 2/2a Haartsestraat/Patrimoniumstraat 29-31; Prinsenstraat 8-8II Bodendijk 73 Bredevoortsestraatweg 57-59 Prinsenstraat 36 Prinsenstraat 9-11	Deze panden zijn in het ontwerpplan aangewezen als karakteristiek. Uit de nota blijkt dat deze panden wel zijn gewogen, maar uiteindelijk niet het predicaat karakteristiek hebben gekregen. De aanduiding karakteristiek voor deze panden dient dus te vervallen.



Bredevoortsestraatweg 47	Vanwege de ligging aan twee wegen bestaat de wens om het perceel te splitsen in een woonperceel en een bedrijfsperceel. Voorgesteld wordt om de woning en het achterliggende perceel tot aan de bedrijfsbebouwing te bestemmen tot wonen. Het resterende perceelsgedeelte behoudt een bedrijfsbestemming. Er wordt een aanduiding opgenomen dat alleen bedrijvigheid in de lichtste milieucategorie is toegestaan. Het bouwvlak wordt verkleind tot de bestaande bebouwing.
--------------------------	---