



AGENDAPUNT NO 10.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Haart 2010"

AAN DE RAAD

Samenvatting/Advies

Na een inspraak- en vooroverlegtraject is voor de kern van het buurtschap Haart een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit plan voorziet naast een actuele bestemmingsregeling voor de bestaande kern ook in een uitbreiding van de kern Haart. Het plan voor deze uitbreiding, genaamd 't Haartse Bos, is tot stand gekomen via een interactief proces met een klankbordgroep.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Als gevolg van deze zienswijzen, de inwerkingtreding van de wabo en enkele ambtelijke wijziging stellen wij de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op het omzetten van de bestemming van het perceel Haartseweg 28 van bedrijf naar wonen en tuin-gaarde, enkele ondergeschikte wijzigingen als gevolg van een geringe aanpassing in het verkavelingsplan voor 't Haartse Bos, een wijziging in bestemmingsgrenzen en enkele tekstuele aanpassingen in juridische regelingen.

Aanleiding tot het voorstel

Het voldoen aan de wettelijke verplichting ten aanzien van het actualisering van bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen dateren uit het begin van de tachtiger jaren en zijn aan herziening toe. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de Toekomstvisie Aalten en de wens vanuit het buurtschap om nieuwe woningen te kunnen bouwen.

Inhoudelijke toelichting

Voor een inhoudelijke toelichting op het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingediend. In de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Haart 2010" hebben wij deze zienswijze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor in te stemmen met de voorgestelde wijze van afdoening van de zienswijze.

Relatie met bestaand beleid c.a.

PvA Actualisering bestemmingsplannen, Toekomstvisie Aalten 2004, Woonvisie 2010 tot 2020

Afstemming met externe partijen/communicatie

In de fase voorbereiding zijn 2 informatieavonden en 3 sessies met de klankbordgroep gehouden. In de fase voorontwerp/vooroverleg één inloopavond en een (extra) sessie met de klankbordgroep en aanwonenden Liefersdijk. Vooroverleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap, gemeente Winterswijk, provincie en VROM-Inspectie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en is toegezonden aan G.S., VROM-Inspectie en het Waterschap. Er zijn twee zienswijzen ingediend waarna met de indieners van deze zienswijzen overleg is gevoerd. Daarna is ook overlegd met het Waterschap. De klankbordgroep en Haarts Belang zijn doorlopend geïnformeerd over het proces.

Tijdspad

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Afhankelijk daarvan kan het de uitvoering van het plan worden gestart (verkoop, uitgifte, bouwrijpmaken).

Financiële consequenties

De grondexploitatie voor het plan 't Haartse Bos wordt u separaat ter vaststelling voorgelegd. Het concept wijst uit dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Aalten, 21 december 2010

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,
De secretaris, J. Nobel
De burgemeester, G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Kern Haart 2010" met ingang van 20 augustus 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen;

dat omtrent het ontwerpplan twee zienswijzen zijn ingebracht;

dat op deze zienswijzen nader is ingegaan in de bij het raadsvoorstel behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Haart 2010";

dat ter verhaal van kosten ex afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening de exploitant en de gemeente Aalten een exploitatieovereenkomst hebben gesloten;

dat de zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst is opgenomen in het separate besluit tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst;

dat vanwege het bestaan van de exploitatieovereenkomst geen (bij het bestemmingsplan behorend) exploitatieplan wordt vastgesteld.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2010;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

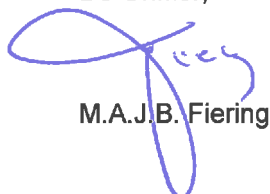
BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen af te handelen overeenkomstig het gestelde in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Haart 2010";
2. het bestemmingsplan "Kern Haart 2010" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte (NL.IMRO.0197.BP00018-VG01) bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
3. vast te stellen dat voor het plan geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening.

AALTEN, 25 januari 2011

De Raad voornoemd,

De Griffier,


M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,


G. Berghoef



**Bestemmingsplan
“Kern Haart 2010”
Zienswijzennota**

Inhoud

PROCEDURE	4
ZIENSWIJZEN	5
1. [REDACTED], ingediend namens [REDACTED]	5
2. [REDACTED]	6
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Haart 2010" heeft met ingang van 20 augustus 2010 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Nassaustraat 5 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 plan in te dienen bij de gemeenteraad.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Formele beoordeling

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

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

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

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

Ambtshalve wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

[REDACTED], ingediend namens [REDACTED]

Ingekomen op 29 september 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Het bedrijfspand aan de Haartseweg 28 is tot voor kort altijd in gebruik geweest door een (machinaal) timmerwerkbedrijf. Voor een dergelijk bedrijf moet met een hindercirkel van 30 meter rekening worden gehouden. Dit betekent dat deze contour voor een groot gedeelte over de bestemming "Woongebied" ligt. Er is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen hiervan zijn voor het bedrijf;
- b. [REDACTED] geeft aan dat hij bereid is de bedrijfsactiviteiten te staken en de bedrijfspanden te slopen wanneer het perceel een woonbestemming krijgt.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Naar aanleiding van de zienswijze hebben er een aantal gesprekken plaatsgevonden waarbij de herontwikkelingsmogelijkheden van het perceel zijn besproken. Onder punt b. wordt hier nader op ingegaan. Wij hebben overeenstemming bereikt over de herontwikkeling. Dit betekent dat dit deel van de zienswijze niet meer aan de orde is en beoordeling achterwege kan blijven;
- b. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn wij in gesprek gegaan. Dit heeft ertoe geleid dat overeenstemming is bereikt over een andere invulling van het perceel. De bestemming "Bedrijf" vervalt, de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het perceel wordt bestemd tot "Wonen", "Tuin-gaarde" en "Tuin". Het bouwvlak aan de oostzijde van de Haartseweg wordt met 32,30 meter in noordelijke richting doorgetrokken, gemeten vanaf de perceelsgrens tussen nr. 26 en 28. Dit houdt in dat op het perceel maximaal 3 woningen kunnen worden gebouwd. Dit is inclusief de bestaande bedrijfswoning. Omdat deze woning gehandhaafd blijft wordt de diepte van het bouwvlak ter plaatse van deze woning aangepast. De achterste bouwgrens wordt op de huidige achtergevel gelegd. Dit plan gaat gepaard met een grondruil waarbij ook het Waterschap is betrokken. De huidige kavel van [REDACTED] wordt nu doorsneden door een strook grond dat in eigendom is van het Waterschap en waaronder een duiker ligt. De nieuwe situatie gaat ervan uit dat [REDACTED] een aaneengesloten kavel heeft. Een strook van 4,5 meter breed aangrenzend aan de gemeentegrens wordt bestemd tot Tuin. Binnen een deel van deze strook krijgt de gemeente een zakelijk recht voor ondergrondse infrastructuur (duiker, riolering). In de overeenkomst is dit nader uitgewerkt. Deze totaaloplossing vergroot de ruimtelijke kwaliteit van het plan (sanering bedrijfslocatie) en biedt [REDACTED] mogelijkheden tot herontwikkeling van het perceel, een win-win-situatie.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat:

- de bedrijfsbestemming voor het perceel Haartseweg 28 wordt omgezet in de bestemming "Wonen", "Tuin" en "Tuin-gaarde";
- het bouwvlak aan de oostzijde van de Haartseweg wordt (gemeten vanaf de perceelsgrens tussen nr. 26 en 28) met 32,30 meter in noordelijke richting doorgetrokken;
- Ter plaatse van de bestaande woning wordt de diepte van het bouwvlak aangepast. De achterste bouwgrens van dit bouwvlak ligt op de achtergevel van de bestaande woning (over de volle breedte van de nieuwe kavel = 16,60 meter breed);
- De bestemming "Tuin" wordt gelegd op een strook van 4,5 meter breed, gemeten vanaf de gemeentegrens.

Wij stellen de gemeenteraad voor deze aanpassingen op te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.

Ingekomen op 29 september 2010 (per fax) en 30 september 2010 (per brief, poststempel 29 september 2010)

Inhoud van de zienswijze

- a. [REDACTED] stemt van harte in met de hoofdlijnen van het plan maar wenst een aanpassing in de verkaveling zodat recht wordt gedaan aan de bepalingen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd waarbij een alternatieve verkaveling is besproken. Deze gaat uit van een vergroting van de 2 woonkavels in het noordoostelijke deel van het plangebied. Hierdoor ontstaat een kavel die qua afmetingen voldoet aan hetgeen met [REDACTED] is overeengekomen.
De gevolgen van deze aanpassing zijn beperkt. De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan wordt niet aangetast. De vergroting van deze kavels is gecompenseerd in het zuidoostelijke deel van het plangebied. De oppervlakte aan uitgeefbare m² in hier is verkleind. De groenstrook tussen deze kavels is hierdoor is iets in zuidelijke richting verschoven. De totale oppervlakte aan groen en aan uitgeefbare m² grond is gelijk gebleven.
[REDACTED] heeft ingestemd met deze aanpassing.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat:

- De omvang van de bestemming woongebied in het noordoostelijk deel van het plangebied enigszins wordt vergroot en in het zuidoostelijk deel verkleind;
- De tussenliggende bestemming groen wordt hierdoor in zuidelijke richting verschoven.

Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	Wijziging
Diverse artikelen	Wabo 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. Als gevolg hiervan stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Toelichting, flora & faunaonderzoek	Er is een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van verblijfsplaatsen van vleermuizen in het plangebied. De onderzoeksresultaten worden in de toelichting van het plan opgenomen en het rapport wordt als bijlage bij het plan opgenomen. Het onderzoek heeft uitgewezen dat effecten op vleermuizen worden uitgesloten en dat geen ontheffing van de Flora & Faunawet is vereist.
Lieversdijk 3	Er is onlangs een bouwvergunning verleend voor een bijgebouw op het perceel P 1253 (behorend bij Lieversdijk 3). De bouwvergunning is verleend met toepassing van een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan. De bestaande bijgebouwen midden op het perceel worden gesloopt waarna een nieuw bijgebouw aan de rand van het perceel wordt gesitueerd. Dit sluit beter aan op de nieuwbouw in 't Haartse Bos. Voorgesteld wordt deze vergunde situatie ook in het bestemmingsplan vast te

	leggen.
De begrenzing tussen de bestemmingen wonen en tuin-gaarde ten westen van de Haartseweg achter nrs. 20 t/m 26	De diepte van de bestemming wonen bij de kavels Haartseweg 20 t/m 26 varieerde in het ontwerpbestemmingsplan (gemeten achter het bouwvlak) tussen de 7 en 10 meter. Bij de woningen Haartseweg 16 en 18 is dit 12 meter. Om rechtsongelijkheid te voorkomen wordt voorgesteld de diepte bij al deze woningen op 12 meter te bepalen.