



**Bestemmingsplan
“Kern Bredevoort
2012”
Zienswijzennota**

Inhoud

PROCEDURE	4
ZIENSWIJZEN	5
1. [Indiener 1].....	5
2. [Indiener 2].....	5
3. [Indiener 3].....	6
4. [Indiener 4].....	7
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	8

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Kern Bredevoort 2012” heeft met ingang van 22 oktober 2012 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. De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld. 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 3 december 2012 konden worden ingediend.

Er zijn vier 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.

Vooroverlegreacties

Alle (advies)instanties die zijn geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan zijn ook gewezen op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het gaat om enkele correcties en het verwerken van enkele actuele ontwikkelingen.

Zienswijzen

1. [Indiener 1] Ingekomen op 15 november 2012

Inhoud van de zienswijze

Het perceel Misterstraat 10 is bestemd tot lichte industrie. De noodzaak ontbreekt. Vroeger heeft op dit perceel altijd een woning gestaan en het had ook een woonbestemming. Indiener is sinds 2003 eigenaar van het perceel. Het perceel grenst aan woonbebouwing waardoor een woonbestemming niet misstaat.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Het perceel Misterstraat 10 is in het geldende bestemmingsplan Bredevoort-Misterstraat bestemd tot "Bedrijfsbebouwing" met een categorie aanduiding 'Houthandel'. Een woning binnen deze bestemming is *bij recht* niet mogelijk. Er is wel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee een dienstwoning kan worden toegestaan. Uit het vergunningenarchief is niet gebleken dat een vergunning is verleend voor een bedrijfswoning op dit perceel. In 2011 is bij een integrale bedrijfscontrole geconstateerd dat een deel van het bedrijfspand op dit perceel voor bewoning *door derden* werd gebruikt. Daarvoor is een vooraankondiging voor een last onder dwangsom opgelegd. Dit handhavingstraject loopt nog. Een woonbestemming op dit perceel vinden wij niet gewenst. Het perceel maakt onderdeel uit van een kleinschalig bedrijfsterrein dat wij ook als zodanig in stand willen houden om ook ruimte voor bedrijvigheid in Bredevoort te houden. Een omzetting naar wonen vinden wij daarom niet voor hand liggen.

Besluit:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2. [Indiener 2] Ingekomen op 19 november 2012

Inhoud van de zienswijze

- a. De sfeer van de huidige Tuin van Bernardus wordt teniet gedaan wanneer het plan voor het Vestingpark wordt uitgevoerd. Grootste bezwaarpunten zijn het verhoogde pad met lichtgevende reflectie en de enorme follies;
- b. In de cultuurhistorische inventarisatie is de tuin aangemerkt als waardevolle groenstructuur. Met de uitvoering van het plan Vestingpark wordt deze waardevolle structuur aangetast.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Vereniging Bredevoorts Belang heeft als eigenaar van de Tuin van Bernardus het initiatief genomen om een plan te maken waarmee de belevingswaarde en de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het gebied vergroot wordt en de historische gelaagdheid beter naar voren komt. Wij vinden dat de Vereniging daar met het plan Vestingpark Sint Bernardus goed in is geslaagd. Bij dit plan wordt in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. Het gebied is rijksmonument en ligt ook in het beschermd stadsgezicht van Bredevoort. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de cultuurhistorische belangen. Het plan is daarom met verschillende adviesinstanties op dit gebied besproken. Deze instanties – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de (gemeentelijke) Commissie Cultureel Erfgoed en het Gelders Genootschap hebben op hoofdlijnen ingestemd met dit plan. Voor daadwerkelijke realisatie van het plan is een omgevingsvergunning nodig waarbij het plan nog in definitieve vorm moet worden uitgewerkt. Bij de vergunningverlening worden ook de adviesinstanties betrokken.
Bredevoorts Belang heeft bij de planvorming ook getracht om zoveel mogelijk draagvlak voor het plan te krijgen. Niet alleen bij haar leden maar ook via onder meer een klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van lokale belangenverenigingen en omwonenden waren vertegenwoordigd. Verder hebben wij op donderdag 10 mei 2012 een informatieavond in Ons Huis in Bredevoort gehouden. Hier is het voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd waarbij ook de ontwikkellocaties

- (waaronder het Vestingpark) zijn toegelicht. Tijdens de planprocedure tot dusver hebben wij geen reacties ontvangen waaruit wij opmaken dat er breed draagvlak voor het plan bestaat;
- b. De Tuin is inderdaad aangemerkt als waardevolle groenstructuur. Dat betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Zoals onder a. vermeld is een zorgvuldige studie uitgevoerd naar de wijze waarop dit op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze mogelijk is.

Besluit:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3. [Indiener 3]

Ingekomen op 29 november 2012

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener wil de bouwmogelijkheden (maximale goot- en bouwhoogtes voor bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen) uit het bestemmingsplan “Winterswijksestraat 61 – Kern Bredevoort” behouden;
- b. Aan de overzijde van de Winterswijksestraat heeft indiener puinverharding aangebracht zodat hier landbouwmachines/voertuigen kunnen worden gestald. Indiener vraagt om dit gebruik -dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan- te legaliseren. Hij is bereid het terrein in te zaaien met gras zodat het een groenere uitstraling krijgt. Ook zou het parkeerterrein dan voor grotere evenementen in Bredevoort kunnen worden gebruikt.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Het bestemmingsplan “Winterswijksestraat 61 – Kern Bredevoort” is destijds specifiek ontwikkeld voor de uitbreiding van dit bedrijf. Omdat dit plan van recente datum (vastgesteld op 9 maart 2010) is en de mogelijkheden nog niet zijn verwezenlijkt nemen wij de bouwmogelijkheden van dit bestemmingsplan over;
- b. Medio 2011 hebben wij geconstateerd dat indiener genoemd perceel heeft verhard en in gebruik heeft genomen als parkeerterrein c.q. stallingsruimte. Wij hebben indiener erop gewezen dat dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan en wij dit gebruik niet wensen te legaliseren. Wij hebben daarbij overwogen dat het gebied tussen de N318 en de Winterswijksestraat een open gebied is dat de overgangszone vormt tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. Het Masterplan Bredevoort 2004 gaat uit van behoud van deze openheid aan de zuidzijde van Bredevoort, onder meer zodat het zicht op de oude stad gehandhaafd blijft. Verder wijzen wij ook op de discussies en besluitvorming over een aanvraag tot het vestigen van een garagebedrijf op nabijgelegen gronden tussen de Winterswijksestraat en de N318. De gemeenteraad heeft op 18 september 2012 besloten om hier geen medewerking aan te verlenen. Om precedentwerking te voorkomen houden wij vast aan het uitgangspunt dat de zone tussen de Winterswijksestraat en de N318 open blijft en een bedrijfsmatig gebruik zoals indiener voorstelt niet is toegestaan.
Voor de volledigheid merken wij op dat wij aan een *permanent* gebruik niet wensen mee te werken. Een *tijdelijk* gebruik is voor ons -met het oog op de aanstaande bedrijfsuitbreiding en de daarmee gepaard gaande bouwactiviteiten- wel bespreekbaar, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn dat het gebruik alleen tijdens de bouw is toegestaan, dat voor deze bouw een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor 1 januari 2012 en dat na oplevering van de bouw moet het perceel binnen 1 maand in oude staat worden teruggebracht. Indiener heeft een aantal malen uitstel gekregen van de begunstigingstermijn. Nu daar niet aan is voldaan hebben wij uiteindelijk op 7 november 2012 een last onder dwangsom opgelegd.
Om in de parkeerbehoefte bij grotere evenementen te voorzien is onlangs de parkeerstrook langs de Winterswijksestraat uitgebreid. Hierdoor is er (voorlopig) geen noodzaak om extra parkeercapaciteit te realiseren. Dit staat voor ons bovendien los van de vraag of het door indiener aangelegde parkeerterrein te legaliseren.

Besluit:

De zienswijze geeft aanleiding tot het handhaven van de bouwmogelijkheden (maximale goot- en bouwhoogtes) uit het geldende bestemmingsplan. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen.

4. [Indiener 4]
Ingekomen op 3 december 2012

Inhoud van de zienswijze

- a. De toegangen via de achtertuin kunnen problemen opleveren nu de boerderij in de Gasthuisstraat is veranderd in hotel en het gezinsvervangend tehuis aan 't Zand aan een gezin is verhuurd. Ook zijn er twijfels bij de weergave van onze tuin met "karrenloods";
- b. Op 't Zand zijn de jeu de boulesbaan, de gerealiseerde parkeerplaatsen en de muziektent niet ingetekend;
- c. Uitbreiding van de parkeerplaatsen is hard nodig om wildgroei van parkeren tegen te gaan en afbreuk aan het beschermd stadsgezicht te voorkomen. Indiener pleit voor een parkeerplaats (betaald parkeren) op het weiland aan de Ooievaardijk, direct rechts van de brug met aan directe, aantrekkelijke route over de gracht en door de vestigingstadijn richting 'Zand/Prinsenstraat. Wanneer de Slingeplas aantrekkelijker wordt gemaakt wordt de daarbij behorende parkeerplaats beter benut;
- d. Bij het veranderen van boomomgeving graag aandacht schenken aan fauna.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. De bestemmingen van het bouwblok Hozenstraat/'t Zand/Gasthuisstraat zijn in vergelijking met het geldende bestemmingsplan Bredevoort-Centrum niet gewijzigd. Dit geldt ook voor de bouwvlakken, deze zijn net als in het geldend plan direct rondom de bestaande panden gelegd. De toegankelijkheid van erven wordt door dit bestemmingsplan niet gewijzigd, dit is overigens ook geen zaak die in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Voor het gebruik van het pand Gasthuisstraat 5 als pension is in het verleden een vrijstelling (artikel 19, lid 1 van de Wet Ruimtelijke Ordening) verleend. In dit bestemmingsplan is daarom ook de bestemming aangepast op het dus al toegestane gebruik als pension. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een ondergrond af te lezen (GBKN). De informatie op deze ondergrond, zoals de panden die hierop staan aangegeven, hebben geen juridische status. De bouw mogelijkheden moeten worden ontleend aan de bouwvlakken en eventuele andere aanduidingen op de verbeelding in samenhang met de regels van het bestemmingsplan;
- b. Activiteiten als een jeu de boulesbaan en parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied". Deze hoeven daarvoor niet ingetekend te worden op de ondergrond van de verbeelding;
- c. In 2011 is (mede naar aanleiding van een proef in de Kerkstraat om een parkeervergunningssysteem in te voeren) een parkeeronderzoek in Bredevoort uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen noodzaak bestaat voor het aanleggen van extra parkeervoorzieningen. In 2012 is wel de parkeerstrook langs de Winterswijksestraat uitgebreid. Deze strook is met name bedoeld voor bezoekers van evenementen en is ter vervanging van het terrein aan de Ooievaardijk dat bij evenementen als parkeerterrein werd gebruikt. Dit terrein aan de Ooievaardijk is met het oog op de herinrichting van het gebied (herstel schootsvelden) niet meer te gebruiken als parkeerterrein. Met het oog op de toekomstige privatisering verwachten wij bij de Slingeplas wel nieuwe ontwikkelingen. Samen met de ontwikkeling van het herstel van de schootsvelden, realisatie van de buitenplaats aan de Kruittorenstraat en de realisatie van het Vestingpark denken wij dat dit gebied hiermee voldoende kwaliteitsimpulsen krijgt;
- d. Bij de uitvoering van de plannen voor het herstel van de schootsvelden wordt rekening gehouden met de flora en fauna. Daarvoor is een quickscan uitgevoerd waarin aangegeven wordt welke maatregelen moeten worden getroffen (onder meer boscompensatie). Bij de verdere planuitwerking en de uitvoering wordt nader onderzoek gedaan.

Besluit:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	Wijziging
Art. 32 lid 2.1 onder b sub 2 en art. 33, lid 2.1 onder b sub 2	Aanvullen overeenkomstig art. 31, lid 2.1 onder b sub 2 ("op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen")
Ontwikkelingslocatie Koppelkerk e.o.	De goot- bouwhoogte wordt n.a.v. het schetsplan aangepast tot 4 resp. 10 meter.
't Zand 21 A	Er is een schetsplan ingediend voor verbouw van het pand t.b.v. horeca en een kleine uitbreiding aan de voorzijde (serre). Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan hieraan meegewerkt worden (met een binnenplanse afwijking). Het schetsplan is positief beoordeeld door de Commissie Cultureel Erfgoed. De commissie heeft ingestemd. Aan het perceel wordt de aanduiding 'horeca' toegevoegd, het bouwvlak aan de voorzijde uitgebreid.
Diverse percelen	Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben nog enkele grondtransacties plaatsgevonden waarbij groenstroken zijn verkocht. De bestemming van deze percelen wordt gewijzigd naar 'Wonen'.