

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 7.

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Aalten, Landgoed De Wolboom".

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom" maakt het mogelijk om op gronden aan de Romienendiek/Beunkdijk in Aalten een landgoed te ontwikkelen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven deels aanleiding het plan aan te passen. De wijzigingen hebben met name betrekking op het verkleinen en het in noordoostelijke richting verschuiven van het woonerf en de inpassing van het erf. Wij stellen u daarom voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Dhr. Meinen wil op gronden aan de Romienendiek/Beunkdijk in Aalten een nieuw landgoed realiseren. Nadat wij principemedewerking hebben verleend heeft initiatiefnemer het plan stapsgewijs uitgewerkt. Dit proces resulteerde in een ontwikkelingsvisie (oktober 2009 vastgesteld), een vooraankondiging tot aanpassing van het bestemmingsplan (2010), een realisatieovereenkomst (maart 2009) en een exploitatieovereenkomst (juni 2013).

De ontwikkelingsvisie is uitgewerkt, uitgebreid met beeldkwaliteitseisen ("Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader Landgoed De Wolboom") en dusdanig concreet dat wij een ontwerpbestemmingsplan in procedure hebben gebracht.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. *Het plan voldoet aan het landgoederenbeleid*

Het plan voldoet aan het gemeentelijk landgoederenbeleid dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze beleidstoets verantwoord.

2. *De planuitwerking past binnen de al vastgestelde ontwikkelingsvisie*

Op 13 oktober 2009 heeft het toenmalige college ingestemd met de ontwikkelingsvisie voor het nieuwe landgoed. Deze visie is verder uitgewerkt en aangevuld met beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing (plan: "Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader Landgoed De Wolboom" dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen). Dit plan biedt goede handvatten om het landgoed op een landschappelijk verantwoorde wijze in te passen. Daarbij is aansluiting gezocht op de vroegere landschapsstructuur (kleinschalig, bosschages, singels en 'kamerstructuur'). Binnen deze structuur is aan de zuidzijde een bouwkaavel ingepast voor maximaal 3 gebouwen met daarin maximaal 2 woningen.

3. *Uitvoering noodzakelijke omgevingsonderzoeken*

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn verschillende omgevingsonderzoeken (bodem,

archeologie, flora&fauna) uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

4. *Planrealisatie*

De uitvoering van het plan is middels de exploitatieovereenkomst en bepalingen in het bestemmingsplan (voorwaardelijke bepaling) gewaarborgd.

5. *Zienswijzen*

De zienswijzen hebben wij samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. De beoordeling geeft aanleiding tot een aantal planaanpassingen die zijn verwerkt in het aangepaste "Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader" (versie 28 februari 2014). De aanpassingen hebben met name betrekking op het verkleinen en het in noordoostelijke richting verschuiven van het woonerf en de inpassing van het erf.

Alternatieve beleidskeuzes

Niet meewerken aan nieuwe landgoederen en het bestemmingsplan niet vaststellen. Gelet op discussie over het landgoederenbeleid die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007 is gevoerd ligt dit ons inziens niet in de rede. Uit de discussie volgde dat het landgoederenbeleid wordt geëvalueerd en dat -in afwachting daarvan- vooralsnog geen nieuwe initiatieven in behandeling worden genomen. Bestaande initiatieven zouden wel overeenkomstig dit beleid worden beoordeeld. Het plan voor landgoed De Wolboom is zo'n bestaand initiatief. Ook in de vastgestelde woningbouwplanning is rekening gehouden met dit initiatief.

Financiële consequenties

De gemeentelijke kosten wordt gedekt door de bestemmingsplanleges. Daarnaast is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat realisatie voor rekening en risico van de ontwikkelende partij is, inclusief het planschaderisico. Het kostenverhaal is daarmee geregeld.

Participatie en Communicatie

Initiatiefnemer heeft op 17 december 2009 een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd. De vooraankondiging dat het bestemmingsplan wordt herzien ten behoeve van deze ontwikkeling is op 10 november 2010 gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is 20 november 2013 op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Met een aantal indieners van zienswijzen hebben wij nader overleg gevoerd. Dit is in de Zienswijzennota toegelicht.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- 22 april '14: raadsbehandeling
- begin mei '14: publicatie en terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan
- na afloop van de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij er een voorlopige voorziening (en beroep) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom"
- Zienswijzennota bestemmingsplan "Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom"
- "Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader" (versie 28 februari 2014)
- (concept) raadsbesluit

Aalten, 18 maart 2014

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

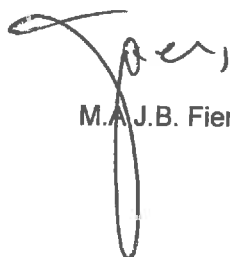
BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen af te handelen zoals in "Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom" is aangegeven;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00057-VG01.gml gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitplan "Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader landgoed Wolboom" d.d. 28 februari 2014 vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

AALTEN, 22 april 2014

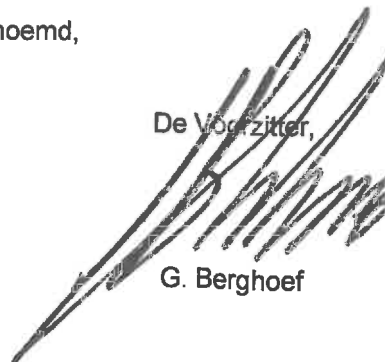
De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



G. Berghoef



Gemeente
Aalten



Bestemmingsplan

Buitengebied Aalten, landgoed De Wolboom
Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE.....	3
ZIENSWIJZEN	4
1. Dhr. R. Vreeman, Beunkdijk 8 7122 NZ Aalten	4
2. N.V. Nederlandse Gasunie, t.a.v. dhr. G.W. Janssen, postbus 19, 9700 MA Groningen	4
3. dhr. en mw. Bulsink, Barnekampsdijk 2, 7122 NR Aalten.....	5
4. dhr. P. Rutgers en mw. R. Onnink, Beunkdijk 13, 7122 NZ Aalten.....	5
VOOROVERLEGREACTIES	7
1. Waterschap Rijn en IJssel, postbus 148, 7000 AC Doetinchem.....	7

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Aalten, Landgoed De Wolboom" heeft met ingang van 22 november 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Stationsstraat 8 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. De mondeling ingediende zienswijze is op schrift gesteld.

Zienswijzen konden tot en met 2 januari 2014 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.

Zienswijzen nr. 3 en 4 zijn buiten de termijn ingediend en zijn daarom niet-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

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

1. Dhr. R. Vreeman, Beunkdijk 8 7122 NZ Aalten

Ingekomen op 4 december 2013 (mondelinge reactie)

Inhoud van de zienswijze

De locatie van het bouwblok belemmert het zicht vanuit de woning en het zicht op de houtsingel van Staatsbosbeheer. Tegen de oorspronkelijke situering van het bouwblok, meer richting het bosperceel, bestaat geen bezwaar.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

In het beeldkwaliteitplan ("Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader", bijlage van het bestemmingsplan) is de landschappelijke inrichting en inpassing verantwoord. Op basis van de historische structuur en gebiedskenmerken is een robuust landschappelijk kader ontwikkeld waarbinnen het landgoed vormgegeven wordt. Dit kader bestaat uit een samenspel van zichtlijnen en een kamerstructuur gevormd door bomenrijen en bos.

Op 20 februari 2014 is in een gesprek met alle betrokkenen (initiatiefnemer, planopsteller, gemeente en indiener) gezamenlijk gezocht naar oplossingsrichtingen die tegemoet komen aan de zienswijze én passen binnen dit landschappelijk kader. Van daaruit is gezamenlijk een denkrichting bepaald die in het aangepaste Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader (d.d. 28 februari 2014) is vertaald. Deze aangepaste versie is als bijlage bijgevoegd.

De wijzigingen zijn verwerkt op de hierin opgenomen inrichtingstekening: de bomenrij ten noorden van het woonerf is in noordelijke richting verschoven. Hierdoor is het woonerf ook in noordoostelijke richting verschoven (ca. 15 meter) en aan de zuidoostzijde aanmerkelijk ingekort.

Deze aanpassing wordt als volgt in het bestemmingsplan verwerkt: het nieuw geprojecteerde woonerf wordt bestemd tot Wonen. De gronden daarbuiten worden bestemd tot Natuur. Direct aangrenzend aan het woonerf bestaat nog de mogelijkheid om een paardenbak te realiseren (zonder verlichting en op natuurlijke wijze ingepast zoals in het beeldkwaliteitplan staat aangegeven). Tot slot is de erfbeplanting aan de zuidoostzijde zwaarder aangezet.

Het aangepaste kader is op 28 februari per e-mail aan indiener voorgelegd en op 12 maart telefonisch besproken. Indiener heeft daarbij aangegeven in te kunnen stemmen met deze planaanpassingen.

Besluit:

Het aangepaste Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader d.d. 28 februari 2014 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen en formeel vast te laten stellen als aanvulling op de welstandsnota. De regels en verbeelding wordt afgestemd op de gewijzigde situering van het woonerf.

2. N.V. Nederlandse Gasunie, t.a.v. dhr. G.W. Janssen, postbus 19, 9700 MA Groningen

Ingekomen op 30 december 2013.

Inhoud van de zienswijze

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding die niet op de verbeelding is weergegeven. Verzocht wordt een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van deze leiding. Een tekstvoorstel voor modelregels is bijgevoegd.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

In paragraaf 3.2.6 (externe veiligheid) is aandacht besteed aan de gastransportleiding. Deze leiding vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen vraagt u de beschermingszone van deze leiding in planologische zin vast te leggen. Wij nemen daarom een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' op ter plaatse van de belemmeringsstrook (4 meter aan weerszijde van de hartlijn-leiding). De daaraan gekoppelde planregels zijn overeenkomstig onze modelregels die bijvoorbeeld ook bij het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 zijn toegepast.

Dit voorstel is afgestemd met de Gasunie, zij kunnen hiermee instemmen.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen: er wordt een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen ter plaatse van een zone van 4 meter vanuit de transportleiding. De planregels worden afgestemd op de modelregels die wij hanteren.

3. dhr. en mw. Bulsink, Barnekampsdijk 2, 7122 NR Aalten

Ingekomen op 7 januari 2014

Inhoud van de zienswijze

Het landgoederenbeleid wordt ter discussie gesteld. Vanwege onder meer de bevolkingskrimp is er nauwelijks behoefte aan nieuwe bouwlocaties. Gepleit wordt om bestaande, te koop staande panden mogelijkheden te bieden uit te breiden tot een landgoed zodat dit niet tot meer bouwlocaties leidt.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Wij constateren dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend en derhalve niet-ontvankelijk is. Er zijn geen argumenten aangedragen die deze termijnoverschrijding verschoonbaar maken danwel rechtvaardigen. Daarom wordt de zienswijze formeel buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Desondanks geeft deze zienswijze ons aanleiding tot een korte inhoudelijke reactie:

De gemeenteraad heeft bij de behandeling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007 het landgoederenbeleid bediscussieerd. Daaruit is naar voren gekomen dat het landgoederenbeleid wordt geëvalueerd en dat -in afwachting daarvan- vooralsnog geen nieuwe initiatieven in behandeling worden genomen. Bestaande initiatieven worden wel overeenkomstig dit beleid beoordeeld. Het plan voor landgoed De Wolboom is zo'n bestaand initiatief. Bovendien is in de woningbouwplanning rekening gehouden met dit initiatief.

Besluit:

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.

4. dhr. P. Rutgers en mw. R. Onnink, Beunkdijk 13, 7122 NZ Aalten

Ingekomen op 31 januari 2014

Inhoud van de zienswijze

1. Vanwege onder meer de bevolkingskrimp is het niet verstandig om een nieuw woonhuis te bouwen, er staan genoeg woningen te koop.
2. Het vrije uitzicht gaat deels verloren vanwege het bouwvolume met een plat dak van 11 meter.
3. Wie vergoedt schade van bomen en productieverlies als gevolg van de bomen langs de perceelsgrens?
4. Gevraagd wordt het bouwblok in noordelijke richting te verschuiven.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Wij constateren dat de zienswijze ruim buiten de termijn is ingediend en derhalve niet-ontvankelijk is. Er zijn geen argumenten aangedragen die deze termijnoverschrijding verschoonbaar maken danwel rechtvaardigen. Daarom wordt de zienswijze formeel buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Desondanks geeft deze zienswijze ons aanleiding tot een inhoudelijke reactie, mede in relatie tot de beoordeling van zienswijze nr. 1.

Op 26 februari 2014 zijn in een gesprek de standpunten wederzijds toegelicht. Daarbij hebben wij aangegeven dat enkele planaanpassingen overwogen worden en dat –zodra daar sprake van is– deze aan indieners wordt voorgelegd.

Het aangepaste kader is op 28 februari per e-mail aan indiener voorgelegd. Indieners hebben laten weten dat dit voor hun niet tot wezenlijk andere inzichten leidt zodat zij vasthouden aan de zienswijze.

Inhoudelijk beoordelen wij de zienswijze als volgt:

1. Wij verwijzen naar de beoordeling van zienswijze nr. 3.

2. Er is een maximale bouwhoogte van 11 meter voorgeschreven en een maximale goothoogte van 8 meter. Dat betekent dat de hoogte van een gebouw zonder kap maximaal 8 meter mag bedragen, uitgezonderd een aan bebouwingsaccent. Er kan dus geen sprake zijn van een volledig plat afgedekt gebouw met een bouwhoogte van 11 meter. Verder vinden wij dat het plan voldoende sturingsinstrumenten bevat die een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarborgen.
3. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ook houtsingels, bomenrijen e.d. mogelijk. In die zin biedt dit bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden. De aanduiding 'bomenrij' zal wat verbreed worden zodat de bomenrij op enige afstand van de perceelsgrens kan worden aangeplant. Voor het overige is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid (Burgerlijk wetboek).
4. Naar aanleiding van zienswijze nr. 1 is het Stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch kader d.d. 28 februari 2014 aangepast en wordt het woonerf in meer in noordelijke richting verschoven. Een verdere verschuiving is niet inpasbaar in het landschappelijk kader. Een situering meer richting Romienendiek leidt ertoe dat de bebouwing in de EHS komt te liggen, wat in strijd is met het provinciaal beleid.

Besluit:

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.

Vooroverlegreacties

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

Ingekomen op 18 december 2013

Inhoud van de overlegreactie:

Het plan geeft geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Besluit:

De overlegreactie heeft geen wijziging in het bestemmingsplan tot gevolg.