

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 7

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hoge Veld Aalten

AAN DE RAAD

Samenvatting

De locatie van het voormalig woonzorgcentrum Hoge Veld in Aalten wordt getransformeerd tot een woongebied met maximaal 18 woningen in een groene, parkachtige omgeving. Het bestemmingsplan "Hoge Veld Aalten" maakt deze ontwikkeling mogelijk. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wij stellen u daarom voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Met het oog op de uitvoering van het plan stellen wij u voor de beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen en de huidige infrastructuur aan de openbaarheid te onttrekken.

Inleiding

Op 18 februari 2014 heeft u ingestemd met de "Ontwikkelingsvisie Hoge Veld Aalten". Deze visie bevat ruimtelijke kaders waarbinnen de locatie van het voormalig woonzorgcentrum Hoge Veld in Aalten (her)ontwikkeld kan worden. Het gebied wordt getransformeerd naar een woongebied met maximaal 18 woningen in een groene, parkachtige omgeving. Het bestemmingsplan "Hoge Veld Aalten" maakt deze ontwikkeling mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 augustus 2014 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend die wij hebben beoordeeld.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De Crisis- en herstelwet kan van toepassing worden verklaard omdat het een project van tenminste 11 woningen betreft. Hiermee is het beroepsrecht beperkt en gelden striktere eisen aan het beroepsschrift. Het onttrekken van een weg aan de openbaarheid vloeit voort uit de Wegenwet.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. *Inpraak/aanvulling Ontwikkelingsvisie*

De Ontwikkelingsvisie Hoge Veld heeft van 8 tot 25 april 2014 ter inzage gelegen. Op 17 april is een informatiebijeenkomst gehouden waarvoor direct omwonenden zijn uitgenodigd. Er zijn een aantal reacties ontvangen waarna enkele gesprekken hebben plaatsgevonden.

De inspraak gaf ons aanleiding tot een aantal aanpassingen in de Ontwikkelingsvisie:

- de minimale afmetingen van het beoogde speel-/trapveld zijn vergroot naar 20 x 30 meter en het veld wordt bij voorkeur op een informele, natuurlijke wijze ingepast in het park;
- omwonenden en de school worden betrokken bij de inrichting
- aan de zijde van de Frankenstraat blijft een zone van ca. 15 meter parallel aan de straat onbebouwd
- de groenstrook tussen het plangebied en de woningen aan de Varsseveldsestraatweg is van waarde als buffer in verband met privacy en groene inpassing c.q. uitstraling en wordt in die zin benoemd als aandachtspunt bij de aanbesteding

Verder stellen wij de volgende (ondergeschikte) aanpassingen voor:

- er komt een speelruimte voor jonge kinderen in de leeftijd 0-6 (ruimte met een omvang van minimaal 200 m² en met minimaal 3 eenvoudige speeltoestellen)

- een verkeersontwerp op basis van het principe 'shared-space' sluit het beste aan bij de beoogde sfeer van 'wonen in het park'. Shared-space gaat uit van een openbare ruimte op één niveau met zo min mogelijk gereserveerde ruimten zoals trottoirs.

Deze aanpassingen hebben wij verwerkt in de ontwikkelingsvisie die is bijgevoegd. Na raadsbehandeling worden **deze** aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

2. *Uitvoering noodzakelijke omgevingsonderzoeken*

Voor deze ontwikkeling en dit bestemmingsplan zijn verschillende omgevingsonderzoeken (flora & fauna, geluid) uitgevoerd. De uitkomsten van **deze** onderzoeken wijzen uit dat er in beginsel geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Bij sloop van de bebouwing is aanvullend faunaonderzoek nodig.

3. *Flexibel bestemmingsplan / beeldkwaliteit*

De ontwikkelingsvisie is vertaald in een flexibel bestemmingsplan dat de verschillende scenario's mogelijk maakt. De ruimtelijk relevante uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie zijn geborgd in dit bestemmingsplan. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft vooral sturing aan de hoofdstructuur, de beoogde sfeer van 'wonen in het groen' en de situering en oriëntatie van bebouwing. Daardoor is er veel vrijheid in architectuur, uitstraling, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing.

4. *Zienswijzen*

De zienswijzen hebben wij samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. De zienswijzen geven ons geen aanleiding wijzigingen in het plan aan te brengen.

5. *Onttrekking openbaarheid*

De bestaande infrastructuur (toegangsweg, parkeerplaats) is op basis van de Wegenwet openbaar. Wij verwachten niet dat de bestaande infrastructuur ingepast/benut wordt. Wij stellen daarom voor de bestaande infrastructuur aan de openbaarheid te onttrekken. Het onttrekken van een weg aan de openbaarheid en het openbaar bestemmen van een weg is op grond van de artikelen 4, 5 en 9 van de Wegenwet een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Alternatieve beleidskeuzes

Alternatief is om geen woningen te bouwen en het gebied in te richten als park. In dat geval loopt het tekort (verder) op vanwege sloop- en inrichtingskosten. Om het verdere verlies te beperken is een beperkte woningbouwontwikkeling gewenst. Met de beoogde ontwikkeling 'wonen in het park' onderscheidt de locatie zich van andere bouwlocaties.

Financiële consequenties

Zie alternatieve beleidskeuzes. Wanneer bij de aanbestedingsprocedure blijkt dat er een exploitatietekort resteert is een raadsbesluit nodig waarin de dekking van het resterende tekort is aangegeven.

Participatie en Communicatie

De ontwikkelingsvisie is onderwerp van inspraak geweest. Op 17 april 2014 hebben wij op locatie een informatie-/inloopbijeenkomst gehouden. Naar aanleiding van de inspraakreacties is gesproken met enkele insprekers (school en vertegenwoordiging van de omwonenden aan de Frankenstraat) en hebben wij de visie op enkele punten gewijzigd/aangevuld (*zie punt 1 inhoudelijke toelichting*). Vanaf 16 augustus heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Omwonenden zijn hierover geïnformeerd.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- 16 december '14: raadsbehandeling
- eind december '14: publicatie en vervolgens terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken
- na afloop van de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking (verwachting medio februari '15) tenzij er een voorlopige voorziening (en beroep) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

Bijlagen

- zienswijzennota bestemmingsplan "Hoge Veld Aalten"
- zienswijzen
- (concept)raadsbesluit
- de aangepaste 'Ontwikkelingsvisie Hoge Veld'
- het ontwerpbestemmingsplan "Hoge Veld Aalten"

Aalten, 11 november 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. 11 november 2014;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijze(n) af te handelen zoals in "Zienswijzennota bestemmingsplan Hoge Veld Aalten" is aangegeven;
2. het bestemmingsplan "Hoge Veld Aalten" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00074-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
3. de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de bestaande infrastructuur aan de openbaarheid onttrekken;
6. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

AALTEN, 16 december 2014

De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



G. Berghoef

N.B. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is



Gemeente
Aalten



Bestemmingsplan

Hoge Veld Aalten
Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE	4
ZIENSWIJZEN	4
1. Mw. Valdivia - Van der Zee, Varsseveldsestraatweg 36-1, 7122 CD Aalten	4
2. Stichting Natuur en Milieu Aalten, Bilderdijkstraat 37, 7121 VK Aalten	5
VOOROVERLEGREACTIES	6
1. Waterschap Rijn en IJssel, postbus 148, 7000 AC Doetinchem	6

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Hoge Veld Aalten" heeft met ingang van 6 augustus 2014 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. 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.

Vooroverlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan 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. Het Waterschap heeft aangegeven in

De ingekomen reactie van deze instantie is in deze Commentaarnota beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties. De reacties zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Zienswijzen

1. Mw. Valdivia - Van der Zee, Varsseveldsestraatweg 36-1, 7122 CD Aalten

Ingekomen op 15 september 2014

Inhoud van de zienswijze

Omdat de achtertuin grenst aan het plangebied is het belangrijk dat:

- a. er een flinke groenstrook komt tussen het plangebied en de tuin;
- b. er geen weg of parkeerplaats komt die direct aan deze groenstrook grenst;
- c. er een haag komt tussen deze groenstrook en ons terrein (beschermende afscheiding, geluidswerend);
- d. zoveel mogelijk bomen behouden blijven;
- e. geen hoogbouw plaatsvindt.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Onze strategie is erop gericht om via een aanbesteding de locatie tot ontwikkeling te brengen. Om deze aanbesteding kans te geven brengen wij geen uitgewerkt plan op de markt maar een ruimtelijk kader dat ruimte biedt voor ontwikkeling. Deze kaders liggen vast in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan en worden ook vastgelegd in de koopovereenkomst (programma van eisen). Deze kaders zijn ook bedoeld om de ontwikkeling van het gebied op een goede wijze in te passen in de omgeving. De onbebouwde zone van 15 meter parallel aan de Frankenstraat en de situering van het bouwvlak zijn hier enkele voorbeelden van. Het bouwvlak ligt op 8 meter afstand van de erfgrans en op ca. 35 meter afstand ten opzichte van de woning van indiener;
- b. Zoals onder a. is aangegeven is er nog geen sprake van een concreet inrichtings- of verkavelingsplan. Er is dan ook nog geen ontsluiting van het plangebied bekend. Omdat het om een relatief beperkt

aantal woningen gaat (max. 18) en het aannemelijk is dat de locatie via twee zijden wordt ontsloten is de verkeersintensiteit beperkt. Bovendien is in de huidige situatie ook al sprake van een ontsluiting en parkeerplaats achter het perceel van indiener. Nadere eisen ten aanzien van de situering van de ontsluiting vinden wij daarom niet nodig;

- c. In een gesprek heeft indiener aangegeven dat enige afscherming met name is gewenst wanneer er een trapveld/speelvoorziening direct aansluitend aan het perceel komt. Ook is duidelijk dat indiener zich kan vinden in de uitgangspunten maar dat de onder a., b. en c. genoemde punten vooral zijn ingegeven door de onzekerheid over de wijze waarop de planuitwerking eruit gaat zien. Wij nemen daarom in het programma van eisen op dat omwonenden bij de planuitwerking worden betrokken;
- d. Uit de planbeschrijving (hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt duidelijk dat het huidige groene karakter van het gebied een belangrijke pijler is voor de herontwikkeling. Zo worden waardevolle bomen in beginsel gehandhaafd en moet minimaal 40% van het plangebied uit een park bestaan. In het beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.3 van de toelichting) hebben we ook richting gegeven aan de wijze waarop met bestaand groen wordt omgegaan;
- e. Hoogbouw is uitsluitend ter plaatse van de bestaande hoogbouw mogelijk. Dit is via een aanduiding op de verbeelding in het plan vastgelegd ('specifieke bouwaanduiding – 1'). Verder geldt er een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het betreft hier grondgebonden woningen. Dit is gelijk aan de bouw mogelijkheden in de directe omgeving (Varsseveldsestraatweg en Frankenstraat).

Besluit:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. In het programma van eisen nemen wij op dat bij de planuitwerking wordt overlegd met de omwonenden.

2. Stichting Natuur en Milieu Aalten, Bilderdijkstraat 37, 7121 VK Aalten

Ingekomen op 16 september 2014

Inhoud van de zienswijze

- a. het is niet aannemelijk dat er behoefte is aan een nieuwe bouwlocatie;
- b. naar aanleiding van inspraak is het speelveld vergroot. Onduidelijk is wat er veranderd is, het veld is niet op kaart aangegeven;
- c. inpassing van de waardevolle bomen in relatie tot het speelveld is onduidelijk;
- d. het ontbreekt aan duidelijke kaarten van het plan.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. In ons woonbeleid is rekening gehouden met demografische ontwikkelingen. De woningbouwplanning die voortvloeit uit dit woonbeleid gaat uit van een geringe toename van het aantal woningen op de locatie Hoge Veld. Waar in eerdere planningen werd uitgegaan van grotere woningaantallen op deze locatie (40) is dit aantal al fors bijgesteld. Er worden nog maar maximaal 6 woningen toegevoegd ten opzichte van het bestaande aantal woningen (12).
- b. In onze brief van 24 juli 2014 (nr. 29155) hebben wij u het volgende aangegeven: *“de minimale afmetingen van het beoogde trapveld zijn vergroot naar 20 x 30 meter en het veld wordt bij voorkeur op een informele, natuurlijke wijze ingepast in het park; omwonenden en de school worden betrokken bij de inrichting”*.
Er zijn verschillende instrumenten om de ruimtelijke kaders te borgen. Dat hoeft (en kan) niet alleen in een bestemmingsplan. De beeldkwaliteitsparagraaf en het programma van eisen (bij de aanbesteding) zijn andere middelen om deze te borgen. De bestemming 'Woongebied' verplicht om 40% van het plangebied in te richten als park. Binnen dit park is voldoende ruimte om het speelveld op een goede wijze in te passen. Wij denken dat dit kansen biedt voor een betere inpassing van het speelveld dan de eerder beoogde plek;
- c. Zoals onder b. is aangegeven is de locatie van het speelveld nog niet bekend. Dat er een speelveld moet worden ingepast volgt uit het programma van eisen. De dubbelbestemming 'Waarde- Boom' is gericht op behoud, beheer en bescherming van de waardevolle bomen. Op grond van deze dubbelbestemming moet bij de planuitwerking rekening worden gehouden met deze waardevolle bomen. Dat geldt niet alleen voor de inpassing van het speelveld maar voor alle ontwikkelingen;
- d. De ruimtelijke kaders zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Waar mogelijk hebben wij deze kaders vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Overige, meer specifieke uitgangspunten die zich moeilijk in een bestemmingsplan laten vertalen, leggen wij

vast in een programma van eisen dat aan de koopovereenkomst is gekoppeld. Deze aanpak is een gevolg van onze strategie om de locatie via een aanbesteding tot ontwikkeling te brengen.

Besluit:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

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

Ingekomen op 20 augustus 2014

Inhoud van de overlegreactie:

Wij hebben geen op- en/of aanmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

Wij hebben kennisgenomen van deze reactie. Dit wordt vermeld in de paragraaf vooroverleg in de toelichting van het bestemmingsplan.

Besluit:

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.