

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 4.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "De Kraaienboom"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het woningbouwplan De Kraaienboom in Aalten ging uit van een projectmatige ontwikkeling met een vastomlijnde verkaveling en situering van woningen. De huidige eigendomssituatie en marktomstandigheden vragen om meer flexibiliteit, met name voor het noordelijk deel. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor om deels tegemoet te komen aan deze zienswijzen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen hebben betrekking op het aanpassen van bouwstroken.

Inleiding

Het woningbouwplan De Kraaienboom in Aalten ging uit van een vastomlijnde verkaveling en situering van woningen. Dit plan was gebaseerd op een projectmatige ontwikkeling van het totale plan De Kraaienboom. De huidige eigendomssituatie en marktomstandigheden vragen om meer flexibiliteit, met name voor het noordelijk deel (de straat De Kraaienboom). Daarnaast worden twee kavels die zijn omringd door een karakteristieke bomenrij niet meer uitgegeven, deze krijgen een groene invulling. Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet hierin.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Bestemmingsplan Kern Aalten 2011, Woningbouwplanning 2016, Lokale Woonagenda

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. *Duurzaam behoud waardevolle bomen*

Met het oog op een duurzame instandhouding van de karakteristieke bomenrij -haagbeuken die op de waardevolle bomenrij staan- is bebouwing van de kavels 4 en 5 niet gewenst. Dit blijkt uit een boomanalyse. Deze kavels zijn uit de grondexploitatie genomen en worden als groen ingericht en in dit bestemmingsplan tot 'Groen' bestemd.

2. *Marktgericht bouwen, meer flexibiliteit*

Een projectmatige ontwikkeling is voor het noordelijk deel van het plan niet meer aan de orde. De bouw kavels hier zijn in handen van gemeente en één particulier. Uitgifte in particulier opdrachtgeverschap is het uitgangspunt. Om in te kunnen spelen op de vraag vanuit de markt is meer flexibiliteit in positionering van de woning en woningtypes gewenst.

3. *Behoud stedenbouwkundige structuur*

De stedenbouwkundige structuur van de wijk wordt met deze wijzigingen niet wezenlijk anders. De bebouwingsstructuur langs de straat De Kraaienboom blijft in opzet gelijk. Voor bouw kavel 9 zijn specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Deze kavel heeft een opvallende vorm (kwartrond), ligt op een markante plek en heeft met hoogteverschillen te maken. Deze kavel vraagt daarom om een specifiek ontwerp dat rekening houdt met én inspeelt op deze unieke eigenschappen. De kavel moet daarom worden gezien als een 'special' waar een unieke ontwerp opgave ligt. Om dit te kunnen realiseren zijn specifieke bouwregels opgenomen. Er geldt voor het plangebied De Kraaienboom een beeldkwaliteitplan dat het toetsingskader vormt voor de beoordeling van bouwplannen. Hierdoor is een zorgvuldige afstemming van

architectuur/uitstraling geborgd.

4. Reductie woningen

Het plan gaat uit van een reductie van 2 woningen. Dit sluit aan bij de (regionale)afspraken die zijn gemaakt over het terugdringen van het nieuwbouwprogramma en past binnen de lokale Woonagenda. Hiervoor is bij de jaarrekening 2014 een verliesvoorziening genomen.

5. Beoordeling zienswijzen

Om de geschetste ontwikkelingen mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Er zijn twee zienswijzen en één overlegreactie ingediend. Deze zijn samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. Deze beoordeling geeft aanleiding tot plaanpassingen: de bouwstrook ter plaatse van kavel 2 en kavel 8 worden verlegd.

Alternatieve beleidskeuzes

-

Financiële consequenties

Voor de reductie van de 2 woonkavels is bij de jaarrekening 2014 een verliesvoorziening getroffen. De als gevolg van de zienswijzen aan te brengen wijzigingen hebben geen consequenties voor de grondexploitatie.

Participatie en Communicatie

Op 22 december 2015 is de vooraankondiging gepubliceerd. Omdat de wijzigingen ondergeschikt zijn is er geen mogelijkheid geboden voor inspraak op het voornemen om het bestemmingsplan te herzien. In de ontwerpfasen is er gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Planning:

- Raadsbehandeling 5 juli 2016
- Beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan: vanaf medio juli 2016 gedurende 6 weken
- Inwerkingtreding bestemmingsplan: ca. eind augustus 2016

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "De Kraaienboom"
- Zienswijzennota bestemmingsplan "De Kraaienboom"
- Ingediende zienswijzen

Aalten, 7 juni 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

J. Nobel
Secretaris/Algemeen directeur

G. Berghoef
Burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juni 2016;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. de ingediende zienswijzen af te handelen zoals in "Zienswijzennota bestemmingsplan De Kraaienboom" is aangegeven;
2. het bestemmingsplan "De Kraaienboom" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00080-VG01.gml gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 5 juli 2016

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

G. Berghoef



Gemeente
Aalten



Bestemmingsplan “De Kraaienboom”

Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE	3
ZIENSWIJZEN	4
1. Dhr. en mw. Reesink, Vlierbeslaan 48, 7121 BN Aalten	4
2. Dhr. H.G. Wensink, Damstraat 46, 7121 AZ Aalten	5
VOOROVERLEGREACTIES	7
1. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem	7

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “De Kraaienboom” heeft met ingang van 9 maart 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 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. De ingekomen reactie van deze instantie is in deze Commentaarnota samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties. De reacties zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

1. Dhr. en mw. Reesink, Vlierbeslaan 48, 7121 BN Aalten

Ingekomen op 19 april 2016

Inhoud van de zienswijze

- a. Indieners hebben vanuit privacyoverwegingen destijds bewust gekozen voor hun huidige woonperceel. De hoogteverschillen in het terrein, de aangrenzende groenstrook en bouwmogelijkheden op de achterliggende kavels hebben daarbij een rol gespeeld. Op de achterliggende kavels waren destijds woningen ingetekend bestaande uit één bouwlaag met kap. Achter de kavel/woning van indieners was geen woning gepland, alleen een incourant stukje tuin met beperkte mogelijkheden en daarachter een groenstrook.
- b. Bouwblokken zijn in het ontwerpbestemmingsplan vervangen door een bouwstrook waardoor er direct achter de woning van indieners gebouwd kan worden. Er kan vrij gebouwd worden, inclusief verdiepingvloer waardoor directe inkijk op de kavel mogelijk is. Gevraagd wordt de huidige bouwblokken te handhaven en geen uitbreiding in zuidelijke en oostelijke richting te bieden.
- c. Aangrenzend aan de kavel van indieners was in het oorspronkelijke plan een minder bruikbare punt tuin gepland met daarachter een openbare groenstrook. Dit zorgt voor privacy. Verzocht wordt de kavelgrenzen niet te wijzigen.
- d. Een goede afwatering op het achterliggende terrein moet gewaarborgd blijven. Wanneer dit terrein bebouwd en/of verhard wordt kan hier geen water meer geïnfiltreerd worden. Het handhaven van de volledige groenstrook biedt de meeste garantie op infiltratie.
- e. De belangen van bestaande bewoners mogen niet geschaad worden als gevolg van gewijzigde situering van de bomenrij en het bieden van meer flexibiliteit in de verkaveling.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Een bestemmingsplan geeft aan wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel zijn. Zowel in het oorspronkelijke bestemmingsplan De Kraaienboom als in het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 ligt achter het perceel van indieners een perceel met de bestemming Wonen. Weliswaar is hier geen hoofdgebouw (lees: de woning) mogelijk maar wel bijbehorende bouwwerken zoals garage, berging, tuinhuis e.d. met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Hoewel dit perceelsgedeelte in een punt wegloopt is hier bebouwing dus mogelijk. De bedoelde groenstrook (die niet direct grenst aan het perceel van indieners) is in het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In het daarvoor geldende bestemmingsplan Kraaienboom had dit de bestemming 'groen'. Beide bestemmingen maken meerdere doeleinden mogelijk zoals onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Op basis van deze bestemmingen (die dus niet direct grenzen aan het perceel) of een feitelijke situatie (afschermend groen) kan indiener geen afscherming ten behoeve van privacy claimen. We zien daarom geen noodzaak om de bestemming Woongebied af te stemmen op de oorspronkelijke kavelgrenzen. Omdat het om een zijerf gaat is de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op deze kavel ook beperkt tot 3 meter hoogte (de bouwregels voorzien hier in, zie artikel 5.2.3, lid f onder 3.).
- b. Met dit bestemmingsplan beogen we onder meer een flexibelere verkaveling mogelijk te maken zodat kavelgrootte en situering van de woningen op de kavel meer op de wens van de kopers kan worden afgestemd. Daarom is gekozen voor een systematiek van bouwstroken in plaats van bouwvlakken. Daarbij is ook rekening gehouden met belangen van omwonenden, dat volgt onder meer uit artikel 5.2.2 sub d waarin een afstand van minimaal 8 meter van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens is voorgeschreven. Deze bouwregels in samenhang met de beperkte kaveldiepte zorgen ervoor dat in de praktijk de kans klein is dat achter het perceel van indiener een hoofdgebouw wordt gebouwd. De verbeelding wordt aangepast: de aanduiding 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – 2' wordt 10 meter in westelijke richting verschoven zodat de situering van hoofdgebouwen (lees: woningen) meer in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogtes (4,5 resp 9 meter) zijn niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dat er destijds een ander bouwplan met lagere bouwhoogte is gepresenteerd door de ontwikkelaar laat onverlet dat er op grond van het bestemmingsplan destijds een bouwplan met hogere bouwhoogte kon worden ontwikkeld. Indiener onderkent dit ook.

- c. zie beantwoording onder a;
- d. Zoals in de beantwoording onder a. is aangegeven laat het geldende bestemmingsplan ook andere functies dan alleen groen toe. De bestemming 'Woongebied' bevat bouwregels die er in voorzien dat een aanzienlijk deel (50% van het achteref) onbebouwd moet blijven. Verder worden in de te sluiten koopovereenkomst met kopers van een bouwkaavel voorwaarden opgenomen over infiltratie van hemelwater. Op grond hiervan moet het hemelwater eerst geïnfiltreerd worden in een infiltratievoorziening op eigen terrein. Hiermee wordt gewaarborgd dat het hemelwater dat op het verhard oppervlak terecht komt niet direct overloopt naar lager gelegen gebieden.
- e. In de beantwoording onder b. hebben we aangegeven dat we meer flexibiliteit beogen met dit bestemmingsplan. We verliezen daarbij de belangen van omwonenden niet uit het oog. Dat volgt onder meer uit de bouwregels (zoals de bouwregels ten aanzien van de situering van bebouwing). Aanvullend hebben we hierboven enkele aanpassingen voorgesteld die nog meer tegemoet komen aan de belangen van indieners.

Besluit:

De zienswijze wordt deels overgenomen, in die zin dat de aanduiding 'bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – 2' 10 meter in westelijke richting wordt verschoven, overeenkomstig aan het geldende bestemmingsplan. Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

2. Dhr. H.G. Wensink, Damstraat 46, 7121 AZ Aalten

Ingekomen op 19 april 2016

Inhoud van de zienswijze

- a. Door het plan wordt de afstand van de dichtstbijzijnde te bouwen woning tot de erfgrans van het perceel van inspreker verkleind. In het oorspronkelijke plan was deze afstand 9 meter, volgens het ontwerpbestemmingsplan 3 meter. Gevraagd wordt deze afstand weer te vergroten tot ongeveer 9 meter.
- b. Ter informatie zijn opmerkingen geplaatst over de aan te leggen geluidswal.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Met dit bestemmingsplan beogen we onder meer een flexibelere verkaveling mogelijk te maken zodat kavelgrootte en situering van de woningen op de kavel meer op de wens van de kopers kan worden afgestemd. Om dat mogelijk te maken is gekozen voor een systematiek van bouwstroken in plaats van bouwvlakken. Gelet op de situering van de bouwkaavel ten opzichte van de aan te leggen geluidswerende voorziening ligt het niet direct voor de hand dat het hoofdgebouw aan de westzijde (linkerzijde) van de bouwkaavel wordt gebouwd. Hoewel een afstand van 3 meter van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens doorgaans een gangbare afstand is in deze situatie daarom een grotere afstand voorstelbaar. We vinden een afstand van 8 meter dan een reële afstand. Deze afstand is gelijk aan de voorgeschreven afstand van een hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens (zie art. 5.2.2 lid d.).
- b. We hebben kennis genomen van de opmerking. Er is meerdere malen overlegd met de familie over de uitvoering van de geluidsvoorziening (wal of een scherm). De familie heeft uiteindelijk aangegeven vast te willen houden aan de geluidswal met daarop een scherm, hetgeen wij respecteren. We hebben dit ook nogmaals per e-mail richting indiener bevestigd. Daarin zijn we ook ingegaan op het nieuwe akoestische onderzoek. Voor de volledigheid hebben we de inhoud van deze e-mail hieronder (cursief) opgenomen:

Uitgangspunten akoestisch onderzoek

In 2015 is de geluidssituatie voor het plan De Kraaienboom opnieuw in beeld gebracht. Dit vanwege enkele wijzigingen in het plan, en omdat een aantal uitgangspunten waren veranderd ten opzichte van de situatie in 2006, toen het eerste akoestisch onderzoek uitgevoerd is. Deze veranderingen zijn:

- *Het meet-en rekenvoorschrift is gewijzigd en er is nu een nauwkeurigere rekenmethode toegepast;*
- *De actuele hoogtes van de verschillende terreindelen zijn in het rekenmodel meegenomen;*
- *De verwachte verkeersintensiteit in 2016 bleek af te wijken van wat in 2006 werd verwacht voor 2016;*
- *Op de Ringweg heeft de provincie stil wegdek aangebracht;*

- *De meetpunten zijn anders gesitueerd (niet op de geprojecteerde woninggevels maar op de grens van de bouwvlakken);*
- *Als streefdoel is bij het onderzoek uit 2015 de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB genomen terwijl in 2006 voor een aantal kavels (de 4 kavels ten noorden van de straat De Kraaienboom) hogere grenswaarden zijn vastgesteld.*

Op basis van het nieuwe rekenmodel van 2015 is bepaald wat ten opzichte van het wegdek niveau de minimale hoogte van de bovenkant van de huidige, en nog te verlengen aarden wal en die van de nog aan te leggen afscherming moet zijn om alle nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te kunnen laten voldoen. Dat blijkt voor de bestaande aarden wal langs de Ringweg ten minste 3 m te zijn. Voor de nog aan te leggen afscherming langs de kavels van uw burens moet de afscherming een hoogte hebben van minimaal 2,0 meter ter plaatse van nrs. 1 t/m 6 (zie tekening uit het geluidsonderzoek van 2015) en tenminste 1,5 meter ter plaatse van de nrs. 7, 8 en 9, beiden gemeten ten opzichte van het wegdek niveau.

Uitvoering geluidsafscherming

Wat betreft de uitvoering van de nog aan te leggen afscherming hebben we aangegeven dat voor de afscherming aan de zijde van de kavel van de familie Hoitink de tekening van het woonrijpmaken (tekening Woonrijpmaken Noord, behorend bij besluit van het college van B&W d.d. 31 oktober 2006) uitgangspunt is (doorsnede G). Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de hoogtes uit het huidige akoestische onderzoek en de actuele hoogtemetingen. De verhouding tussen de hoogte van de grondwal en de hoogte van de afscherming daarop (de schanskorf) is voor ons bespreekbaar en is wat ons betreft onderwerp van gesprek tussen uw burens (familie Hoitink), de toekomstige kopers van de woonkavel en gemeente.

We menen dat we hiermee op een zorgvuldige wijze zijn omgegaan met de belangen van de burens van indiener.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat de afstand van de bouwstrook ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de kavel van indiener wordt vergroot tot 8 meter. Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Vooroverlegreacties

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

Ingekomen op 16 maart 2016

Inhoud van de overlegreactie:

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de wateraspecten.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

We hebben kennisgenomen van de reactie.

Besluit:

De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen.