

Inspreeknotitie RTG 2 oktober 2018

Agendapunt 2 Vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, herstelbesluit 2018

Geachte raadsleden,

Graag willen we van deze gelegenheid gebruik maken om in te spreken omdat wij als BMC dit voorstel van het college niet kunnen volgen en niet inzien dat er geen passende oplossing voorhanden is. Het betreft hier een herstelbesluit naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Die niet stelt dat een clubhuis onmogelijk is aan de Ganzenpoelendijk, maar enkel stelt dat dit niet goed gemotiveerd is en derhalve vernietigd is. Wat ons betreft is het amendement van 2016 (zie bijlage) waarin de raad de mogelijkheid biedt om een clubhuis te vestigen nog steeds actueel. Hier later over meer.

Graag willen we kort ons standpunt toelichten a.d.h.v. de 3 W's en afsluitend hoe.

Wie

De Bredevoortse Motortoerclub (BMC) is een toerclub bestaande uit ca. 70 leden (van 18 tot 72 jaar) waarvan 95% van de leden woonachtig is binnen een straal van 10 kilometer rondom Bredevoort. Een enkel lid is in de jaren verhuist naar bijv. Zelhem of Winterswijk maar is nog altijd verbonden met de club in Bredevoort. De BMC bestaat al 27 jaar en is op zoek naar een eigen clubhuis in of rond Bredevoort. Een locatie leek gevonden te zijn aan de Ganzenpoelendijk.

Wat

De BMC is net zoals alle andere verenigingen in Aalten een lokale vereniging. Geen voetbal, pony of ijsvereniging maar een kleine en gezellige vereniging rondom het motorrijden. Waarschijnlijk kent iedereen in onze gemeente wel een lid van de BMC, maar wat mogelijk het bekendste is: het jaarlijkse Motortreffen in Bredevoort.

Dit terugkerende evenement is alleen het onderwerp van gesprek als het over de BMC gaat en geeft een onjuiste beeldvorming. De BMC is namelijk niet op zoek naar een clubhuis waar wekelijks een Motortreffen wordt gehouden met camping, tenten en een hoop motoren, maar op zoek naar een clubhuis waar de leden samen kunnen zijn in clubverband, net zoals een kantine bij de tennis of turnvereniging.

Kortom BMC wordt alleen geassocieerd met het Motortreffen terwijl deze vereniging juist zoveel meer doet. Bijvoorbeeld terugkerende activiteiten zoals een rondrit voor bewoners van Careaz Dr. Jenny in samenwerking met de GUV en De Neeth, ze elke 2 jaar een toertocht met de bewoners van Het Ambthuis in Bredevoort verzorgen, ze op verzoek kinderen een onvergetelijke dag verzorgen. Dit alles doen de leden naast hun reguliere clubavonden – die maandelijks plaatsvinden. En voor dit laatste zoeken zij een clubhuis. Voorheen zaten ze bij de Driesprong, De Domme Aanleg en zijn op dit moment tijdelijk gevestigd bij de Misterpoort (deze staat te koop) in de kern van Bredevoort.

Waar

In 2014/2015 zijn er concrete plannen ontstaan om aan de Ganzenpoelendijk het bestaande gebouwtje te verbouwen tot clubhuis waar maandelijks de leden bij elkaar kunnen komen in een eigen onderkomen. Hiertoe is op 19 april 2016 een amendement aangenomen om dit te realiseren, met als argumenten dat:

1. er geen burgerwoningen van derden in de directe omgeving zijn gelegen
2. de eigenaar van het perceel hiermee kan instemmen
3. de locatie aan de rand van de bebouwde kom ligt en goed is ontsloten en
4. er geen bijzondere landschapswaarden zijn op deze locatie.

Inmiddels is het bestemmingsplan voor dit perceel vernietigd wegens:

- strijdigheid met de Omgevingsverordening (artikel 2.7.4.2: er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van een openbaar belang en compenserende maatregelen)
- niet gemotiveerd dat het clubhuis de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantast, danwel juist versterkt

Na de uitspraak van de Raad van State d.d. 10 januari 2018 heeft de BMC niet stil gezeten en zijn er enkele bestuurlijke en ambtelijke gesprekken geweest. Het volgende voorstel is uitgewerkt.

Reële alternatieven

Er zijn een 12 tal locaties in de gemeente Aalten onderzocht en beoordeeld of deze voldoen aan de wensen van de BMC en de gestelde criteria, namelijk: in of direct rondom Bredevoort, eigendom situatie (danwel zicht op eigendom), omgevingsaspecten namelijk niet te dicht bij derden zoals ook het amendement aangeeft.

Deze inventarisatie heeft geleid tot 2 locaties die voldoen aan deze wensen, namelijk de oorspronkelijk beoogde locatie of op een klein gedeelte van het bedrijfsterrein van Intratuin. De voorkeur van de BMC en de eigenaar van Intratuin is aan de Ganzenpoelendijk, waarbij de naam van het bestaande gebouw De Ganzenkoele wordt. Dit is namelijk de naam van dit specifieke gebied.

Algemeen Belang

Ten aanzien van algemeen belang kan worden opgemerkt dat de BMC net zoals iedere andere Aaltense vereniging een plekje toegewezen krijgt. Een clubhuis voorziet in de behoefte van de 70 leden en staat derhalve niet voor een individueel belang maar voor een algemeen belang, waarmee voorkomen wordt dat het voortbestaan van deze vereniging die al 27 jaar oud is in het geding komt.

De BMC hoeft en vraagt ook geen (gemeenschaps)geld of subsidie maar vraagt enkel de gemeente om te faciliteren door middel van een bestemmingsplanwijziging.

Compenserende maatregelen

Compenserende maatregelen zijn al getroffen in de vorm van extra erfinpassing. Bij de bestemmingswijziging is een "houtsingel" opgenomen. Onderzocht is of er nog mogelijkheden zijn om meer te compenseren. Deze is gevonden in de bestaande sloopbonusregeling die het bestemmingsplan kent. Toegelicht: de huidige oppervlakte van het gebouw is 94 m² en de beoogde oppervlakte na renovatie 144 m² (50 m² meer x 2). Hiertoe is de BMC bereid om 100 m² bebouwing te slopen binnen het Nationaal Landschap als extra compensatie. Verder is de eigenaar van deze percelen al doende met het ontwikkelen van extra natuur in de vorm van een patrijzenveld en plaatsing van bijenkasten. Ook zijn er concrete plannen om een ooievaarsnest te plaatsen.

Kernkwaliteiten Nationaal Landschap

De locatie van De Ganzenkoele is bestaand, het betreft hier een opslag annex schuilgelegenheid voor vee. Het gebouw wordt nagenoeg geheel omsloten door groen. Het gebouw is vanaf de Bredevoortsestraatweg niet zichtbaar. Ook is er geen direct zicht vanuit de woonomgeving. De hoogte en afmetingen blijven in de beoogde opzet nagenoeg gelijk en het pand blijft uitgevoerd met een plat dak.

Wij zullen de kernkwaliteiten nader onderbouwen met nog aan te leveren stukken. Maar een aantasting van deze kwaliteiten zien wij op voorhand niet, alleen al op basis van het feit dat het een zeer beperkte uitstraling heeft en het hier een reeds bestaand gebouw betreft.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt opgemerkt dat De Ganzenkoele energieneutraal wil zijn. Dus 0 op de meter en geen gasaansluiting.

Hoe verder?

Wij vragen de raad van de gemeente Aalten om niet in te stemmen met dit herstelbesluit en het college vriendelijk maar toch nadrukkelijk te vragen om dit herstelbesluit op basis van een nadere motivatie te herzien. Deze motivatie zal de BMC indienen bij het college ter beoordeling.

Tot slot willen wij alle raadsleden uitnodigen voor de maandelijkse clubavond a.s. 12 oktober om zelf te ervaren hoe het er nu ECHT aan toe gaat op zo'n avond.

Zijn er vragen, laat het ons weten.

Dank voor uw aandacht.

Joachim Tuenter

Adviseur vergunningen en mest
Locis Adviseurs BV