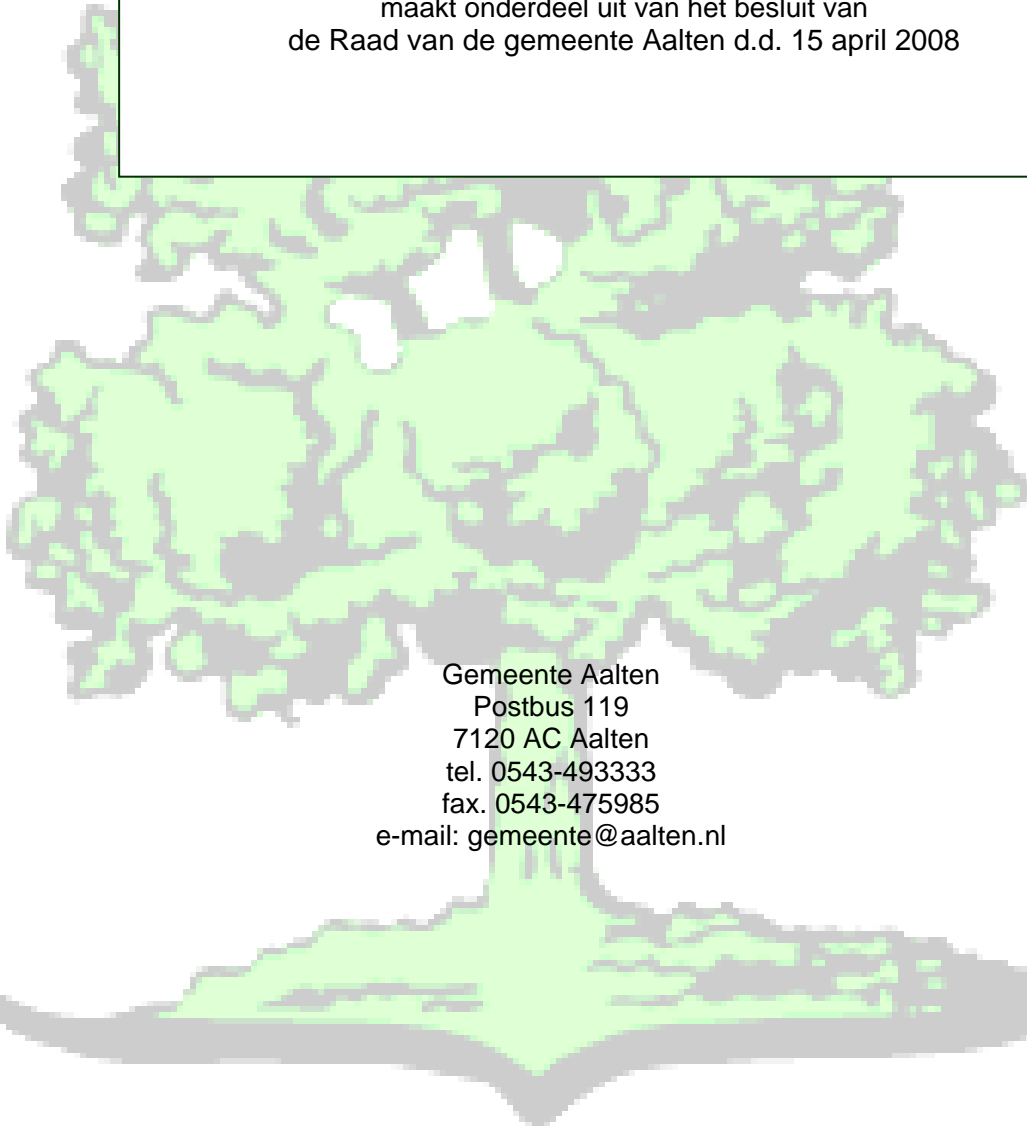




**Nota van zienswijzen
en wijzigingen
Ontwerpbestemmingsplan
Kern Lintelo 2008**

maakt onderdeel uit van het besluit van
de Raad van de gemeente Aalten d.d. 15 april 2008



Gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC Aalten
tel. 0543-493333
fax. 0543-475985
e-mail: gemeente@aalten.nl

Inhoud

Zienswijzen/reacties	4
1. Dhr. H. Nijland en mw. T. Herder, Gendringseweg 29, 7122 ME Aalten	4
2. Dhr. G.L. Overbeek, Gendringseweg 30, 7122 MG Aalten.....	4
3. Dhr. H. Bulsink en mw. E.J. Bulsink-Brummelman, Paardensteeg 11, 5261 AZ Vught	5
4. Dhr. J. en mw. B. Bol, Gendringseweg 32, 7122 MG Lintelo.....	6
Overige wijzigingen	7



Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Lintelo 2008" heeft met ingang van donderdag 13 december 2007 tot en met woensdag 23 januari 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen omtrent het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. Deze zienswijzen hebben wij voorzien van een beoordeling welke door de raadscommissie/hoorcommissie Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Openbare Werken kan worden betrokken bij haar advisering aan de gemeenteraad.

Uit deze beoordelingen vloeien een aantal wijzigingen voort, zowel op de plankaart als in de voorschriften. De wijzigingen op de plankaart zijn in de bijlagen weergegeven, evenals een set voorschriften waarin de voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt.

Overige wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt nog een aantal in het raadsvoorstel genoemde wijzigingen voorgesteld, mede naar aanleiding van de een ingekomen overleg reactie als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.



1. Dhr. H. Nijland en mw. T. Herder, Gendringseweg 29, 7122 ME Aalten.

Ingekomen 15 januari 2008

Inhoud van de zienswijze

Het perceel van de molen is bestemd als "Gemengd – Molenbedrijf". Verzocht wordt binnen deze bestemming het bestaande aannemersbedrijf ook toe te staan via een dubbelbestemming en de voorschriften in die zin aan te passen.

Voorts wordt verzocht om aanpassing van de plankaart volgens de schets die aan deze notitie is aangehecht.

Opvallend is dat de omvang van de bedrijfswoningen niet is beperkt. Aangegeven is dat het redelijk is dat aansluiting wordt gezocht bij bestaande bestemmingsplannen en een inhoud van 750 m³ wordt neergelegd in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is uitgangspunt geweest dat de gehele molen zou worden overgedragen aan een stichting. Ons is gebleken dat het eigendom slechts gedeeltelijk is overgegaan en dat het aannemersbedrijf een deel van zijn activiteiten ter plaatse blijft uitoefenen. Wij kunnen er mee instemmen dat dit in de planvoorschriften als zodanig wordt vastgelegd.

De gevraagde aanpassing van het bouwvlak ontmoet bij ons geen bezwaar. Op die wijze wordt er meer recht gedaan aan de uiteindelijk gewenste situatie, te weten respect voor de molenbiotop alsmede de mogelijkheid voor aannemersbedrijf zich verder te ontwikkelen binnen de in het plan aangegeven kaders.

Het is gewenst de omvang van een bedrijfswoning vast te leggen in het plan. De norm van 750 m³ ten behoeve van bedrijfswoningen is ook neergelegd in de meer recente bestemmingsplannen.

Advies:

Zienswijze overnemen; plankaart en voorschriften overeenkomstig de zienswijze aanpassen.

2. Dhr. G.L. Overbeek, Gendringseweg 30, 7122 MG Aalten

Ingekomen 21 januari 2008

Beknopte samenvatting van de zienswijze

Het perceel van de heer Overbeek is bestemd voor wonen, waarbij binnen het geprojecteerde bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. De heer Overbeek stelt dat hij in het verleden is verplicht bouwgrondbelasting te betalen voor zijn perceel, waarbij de gemeente er vanuit is gegaan dat aan de Gendringseweg tussen de bestaande woonbebouwing nog twee of drie (extra) woningen kunnen worden gebouwd.

Onder overlegging van de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem en een plattegrondtekening van de Afd. Gemeentewerken Aalten nr. A6-2-18 verzoekt de heer Overbeek zijn perceel aan te duiden overeenkomstig het perceel Gendringseweg 32, waarbij ten hoogste vier woningen op zijn perceel kunnen worden toegelaten.



Beoordeling zienswijze door college van B&W

In het thans nog geldende bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel een uit te werken woonbestemming, waarbij de mogelijkheid is opgenomen enkele woningen op dit perceel te bouwen. Tot een uitwerking is het echter nimmer gekomen. De heer Overbeek heeft ons medegedeeld dat hij voorlopig niet van plan is woningen op zijn perceel te realiseren, doch dat de zienswijze met name is bedoeld om rechten veilig te stellen.

De heer Overbeek is op basis van de genoemde globale woonbestemming een aanslag op grond van de bouwgrondbelasting opgelegd. Als bewijsstuk is de uitspraak van het gerechtshof te Arnhem, vijfde enkelvoudige belastingkamer, d.d. 3 augustus 1992 overgelegd. Gelet op deze in het verleden betaalde belasting wenst hij de woningbouwmogelijkheden voor zijn perceel te houden.

Wij kunnen er mee instemmen dat op het perceel een wijzigingsbevoegdheid wordt gelegd als bedoeld in artikel 21 van het bestemmingsplan een en ander overeenkomstig de bestemmingsregeling voor het perceel Gendringseweg 32.

Advies:

Zienswijze overnemen en op het perceel een wijzigingsbevoegdheid leggen zoals hiervoor bedoeld.

3. Dhr. H. Bulsink en mw. E.J. Bulsink-Brummelman, Paardensteeg 11, 5261 AZ Vught. *Ingekomen 23 januari 2008*

Beknopte samenvatting van de zienswijze

Gepleit wordt voor aanpassing het bouwvlak van het perceel Gendringseweg 29b te Lintelo, zodat de bouw van een tweede woning mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

In het geldende bestemmingsplan Lintelo is aan het onderhavige perceel een bedrijfsbestemming toegekend, omdat het als een bedrijfswoning is aangemerkt bij het bedrijf op het perceel Gendringseweg 29a. In de loop van de tijd zijn de percelen gesplitst en is het pand Gendringseweg 29b ten behoeve van burgerbewoning gebruikt.

De feitelijke afstand tussen de bestaande woning en de bedrijfsbestemming is zeer beperkt, te weten ca. 7 á 8 meter. Omdat de huidige situatie in de loop van de tijd, voor zover ons bekend, geen aanleiding tot problemen heeft gegeven en er op dit punt geen zienswijzen zijn ingebracht, hebben wij er in beginsel geen bezwaar tegen dat aan de woning een positieve woonbestemming wordt toegekend. Het voert echter te ver om het bouwvlak zodanig te vergroten dat een tweede zelfstandige woning zou kunnen worden gerealiseerd, gelet op alle relevante belangen.

In de negentiger jaren is een uitvoerige discussie gevoerd omtrent het toestaan van een extra woning nabij de onderhavige locatie. Het dossier is bij de stukken gevoegd. Korthedshalve verwijzen wij u daarnaar. De indertijd aangevoerde argumenten gelden voor een deel nog steeds. Het toevoegen van een nieuwe woning burgerwoning, vrijwel direct grenzend aan een bedrijfsbestemming en in afwijking van de geldende bestemming, wordt ontraden in verband met de belangen van de bedrijfsvoering.

Verder is voor ons relevant dat de toekomstige woningbouw voor Lintelo aan de westzijde van de kern is geprojecteerd. De in het plan opgenomen woningaantallen zijn naar ons oordeel



voldoende voor de opvang van de plaatselijke bevolking c.q. de leefbaarheid van de kern Lintelo.

Verder is van belang dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004 is verzocht om een woning/woningen toe te staan op perceel, kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie G, nr. 5072 te Aalten, op de hoek van de Gendringseweg en de Brakenweg. Dit perceel is naast dat van de heer Bulsink gelegen. In dat verband is het volgende overwogen: "Ten behoeve van de woningbouw in/bij de kern Lintelo is een andere locatie aangewezen in de Toekomstvisie Aalten. De onderhavige locatie is daaronder niet begrepen en kan derhalve in dit stadium niet in aanmerking komen voor een woningbouwbestemming. Reeds om deze reden kan op het verzoek niet worden ingegaan en derhalve heeft beoordeling aan de hand van andere relevante criteria niet plaats gevonden".

Gelet op het vorenstaande en ter bestendiging van het ingezette beleid zijn wij van oordeel dat in de gegeven omstandigheden de woonbebouwing niet aan de zuidzijde van de Gendringseweg, maar aan de westzijde van de kern Lintelo, tot ontwikkeling dient te worden gebracht. Al met al zijn in het plan voldoende mogelijkheden voor de toekomstige woningbehoefte van Lintelo aanwezig. Het vorenstaande brengt met zich mee dat de zienswijze van de heer en mevrouw Bulsink naar ons oordeel niet kan worden overgenomen.

Advies:

Zienswijze niet overnemen en het plan op dit punt ongewijzigd te laten.

4. Zienswijze dhr. J. en mw. B. Bol, Gendringseweg 32, 7122 MG Aalten

Ingekomen 23 januari 2008

Beknopte samenvatting van de reactie

De heer en mevrouw Bol geven aan dat zij woningbouw voor de kern Lintelo belangrijk vinden. Om die reden zullen zij zich niet tegen de plannen verzetten. Wel wordt gevraagd om erkenning van het feit dat de waarde van het pand aanmerkelijk daalt door realisatie van het project en er wordt verzocht aan te geven op welke wijze de schadeloosstelling plaats kan vinden.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Voor deze problematiek is de Wet op de Ruimtelijke Ordening een specifieke regeling opgenomen, te weten het planschadeartikel als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit is naar oordeel een met waarborgen omgeven procedure, waarbij door deskundigen, nadat alle belangen zijn gewogen en er een gedegen planvergelijking heeft plaats gevonden, een advies wordt gegeven omtrent de hoogte van de schade.

Advies:

De heer en mevrouw Bol in deze zin informeren en het plan ongewijzigd laten.



Overige wijzigingen

De **Kamer van Koophandel en Fabrieken Centraal Gelderland** stemt bij brief van 9 januari 2008 in met het plan. Gevraagd wordt niet alleen beroepsmatige maar ook bedrijfsmatige activiteiten vanuit de woning toe te staan, uiteraard voor zover die in een woonomgeving thuishoren. Het plan zal in die zin worden aangepast. Ook in het plan De Kraaienboom is een dergelijke regeling opgenomen. In het kader van uniformiteit ligt dit voor de hand.

Het **waterschap Rijn en IJssel** maakt bij brief van 28 januari 2008 de volgende opmerkingen:

- a. op de bestemmingsplan kaart is een gedeelte van de A-watgang niet correct bestemd; reactie gemeente: bedoelde perceelsgedeelten zullen als water worden bestemd.
- b. Op de A-watgang is de Keur voor de watgangen van toepassing; in de kern- en beschermingszone kunnen niet zonder meer werkzaamheden worden verricht: reactie gemeente: de keur van het waterschap wordt gerespecteerd; werkzaamheden binnen de zone worden na toestemming van het waterschap uitgevoerd; de gemeente is van oordeel dat de belangen van het waterschap en de gemeente niet tegenstrijdig zijn; het plan is namelijk zodanig verkaveld en ingericht dat beheer en onderhoud van de watgang gegarandeerd kunnen blijven;
- c. Indien de locatie van de wadi (globaal) bekend is kan de gemeente overwegen deze als groen te bestemmen, waarbij uit de voorschriften blijkt dat het om een berg- en infiltratievoorziening gaat. reactie gemeente: de planvoorschriften zijn in die zin geredigeerd.
- d. In het plan ontbreekt de waterparagraaf en verzocht wordt de relevante waterthema's uit te werken:
reactie gemeente: het gaat in dit geval om een plan met een tweeërlei inhoud, te weten een adequate bestemming voor de bestaande omgeving en de mogelijkheid voor eventuele uitbreiding van het aantal woningen ten behoeve van de plaatselijke woonbehoefte. Voor de nieuwbouw geldt een globaal plan, waarbij een uitwerking noodzakelijk is. In dit uitwerkingsplan zullen wij de waterparagraaf verder uitdiepen.
Ten aanzien van riolering bij nieuwe ontwikkelingen zal al het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd in de geprojecteerde wadi met een overloop naar de A-watgang. Mocht de capaciteit van de wadi onvoldoende blijken dan wordt gedacht aan aanvullende maatregelen b.v. een krattensysteem onder het wegdek.

Het vuile water zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

De inrichting en het beheer van de watgang ten noorden van de geprojecteerde nieuwbouw wordt in overleg met het waterschap vorm gegeven.

