



AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot vaststelling van het
bestemmingsplan Buitengebied Aalten
2007, Dinxperlosestraatweg 161

AAN DE RAAD

Samenvatting

Op de locaties Lage Heurnseweg 41 en Klokkemakersweg 4 wordt in totaal bijna 1.600m² aan (voormalige) agrarische stallen gesloopt. Op deze locaties is de bouw van een woning niet gewenst zodat de 'bouwrechten' worden verplaatst naar het perceel Dinxperlosestraatweg 161. Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt is een herziening opgesteld die in procedure wordt gebracht.

Inleiding

Zie inhoudelijke toelichting.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2004/2007, aanvullend beleid Rood voor Rood d.d. 19 juni 2008.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Op de locaties Lage Heurnseweg 41 en Klokkemakersweg 4 is in totaal bijna 1.600m² aan voormalige agrarische stallen gesloopt. Op deze locaties is de bouw van een woning niet gewenst uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (karakteristieke woning, resp. de ligging in de EHS). De bouwrechten worden daarom verplaatst naar het perceel Dinxperlosestraatweg 161.

Ruimtelijke inpassing

Voor het perceel Dinxperlosestraatweg 161 is een erftransformatieadvies opgesteld. Op basis van dit advies is het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Het één-erf-principe is centraal gesteld. Dit komt tot uiting in de centrale ontsluiting, de ligging van de drie woningen t.o.v. het erf en het centrale bijgebouw.

Omgevingsonderzoeken

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Uitvoerbaarheid

In een realisatieovereenkomst is geregeld dat het planschaderisico voor rekening van de exploitant komt en dat aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Geluidbeleid/Hogere grenswaarde

De te bouwen woningen overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op grond van het geluidbeleid is het vaststellen van een hogere grenswaarde mogelijk. Wij hebben het ontwerpbesluit tot het vaststellen van deze hogere grenswaarde tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Wij hebben daarom een hogere grenswaarde vastgesteld.

Alternatieve beleidskeuzes

Het strikt toepassen van de rood-voor-rood-regeling is mogelijk. Dit betekent dat op de locaties waar de bebouwing wordt gesloopt een woning wordt gebouwd. Zoals hierboven aangegeven gaat dit ten koste van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Verplaatsing van de bouwrechten vinden wij daarom acceptabel. Met de door de initiatiefnemer gekozen locatie aan de Dinxperlosestraatweg 161 kunnen wij instemmen. Er ligt een goede onderbouwing (inrichtingsplan) aan ten grondslag.

Financiële consequenties

Het plan heeft voor ons geen financiële consequenties. Het betreft een particulier initiatief, de gemeentelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn via de legesverordening verhaald. De overige financiële aspecten (zoals planschade) zijn in een realisatieovereenkomst geregeld en

komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Participatie en Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-Inspectie en het Waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen zienswijze ingediend.

Het inrichtingsplan is in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en de rayonarchitect van de welstandscommissie uitgewerkt en concreet bestemd in dit bestemmingsplan.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Aalten 2007, Dinxperlosestraatweg 161"

Aalten, 22 maart 2011

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester



DE RAAD VAN DE GEMEENTE A A L T E N ;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Aalten 2007, Dinxperlosestraatweg 161” met ingang van 1 april 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen;

dat omtrent het ontwerpplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

dat vanwege het bestaan van deze realisatieovereenkomst geen (bij het bestemmingsplan behorend) exploitatieplan wordt vastgesteld.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan “Buitengebied Aalten 2007, Dinxperlosestraatweg 161” ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte (NL.IMRO.0197.BP00033-VG01) bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
2. geen bij dit bestemmingsplan behorend exploitatieplan vast te stellen;

AALTEN, 5 juli 2011

De Raad,

M.A.J.B. Fiering
griffier

G. Berghoef
voorzitter