



AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9 voorziet in de bouw van twee nieuwe geschakelde woningen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Eskesweg 7-9. U wordt voorgesteld om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee agrarische bouwvlakken (Eskesweg 7-9 en Eskesweg 7a) die elkaar op één punt raken op en die beide eigendom zijn van de initiatiefnemer. Op het perceel Eskesweg 7-9 zijn in de huidige situatie al twee bedrijfswoningen aanwezig. Na herziening van het onderhavige bestemmingsplan zullen dit vier (burger)woningen zijn.

Om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen op Eskesweg 7-9 te garanderen, moeten de planologische mogelijkheden van het agrarisch bouwvlak Eskesweg 7a worden ingeperkt. Door deze aanpassing en door de formeel onvolledige bedrijfsbeëindiging kan het plan niet worden gerealiseerd binnen de wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007.

Daarnaast bleek recentelijk dat de initiatiefnemer een plan heeft om een luchtwasser te realiseren op de Eskesweg 7a. Dit plan kan niet gerealiseerd worden op grond van het voorliggende bestemmingsplan.

U wordt daarom gevraagd om het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9 gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het plan past grotendeels binnen het Aaltense rood-voor-rood-beleid, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007. Op de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan voorziet in de volledige van het erf Eskesweg 7-9 en de sloop van agrarische bebouwing bij de voormalige agrarische bedrijfswoning. In totaal wordt er 1818 m² gesloopt. Met als doel de ruimtelijke kwaliteit te versterken is een erfinrichtingsplan opgesteld. Op basis van dit inrichtingsplan heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan het onderhavige plan.

Woningbouwprogramma

De realisatie van het rood-voor-rood-project aan de Eskesweg 7-9 voegt twee woningen toe aan de woningvoorraad. Het plan is opgenomen in de onze meest actuele woningbouwplanning.

Aanpassingen agrarisch bouwvlak Eskesweg 7a

Nabij de Eskesweg 7-9 ligt het agrarisch bouwperceel van de Eskesweg 7a. Hier wordt door de initiatiefnemer van dit rood-voor-roodproject een intensieve veehouderij gerund. Om bij de toekomstige burgerwoningen van de Eskesweg 7-9 in de toekomst een goed woon- en leefklimaat te

garanderen, moeten de agrarische gebruiksmogelijkheden van het bouwvlak Eskesweg 7a worden ingeperkt.

Door deze aanpassingen is voor wat betreft het aspect geur een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de nieuwe woningen en kan de woonbestemming op Eskesweg 7-9 worden gerealiseerd. De initiatiefnemer is akkoord met deze aanpassingen.

Luchtwater

Om aan de verplichte IPPC-normen te kunnen voldoen wil de initiatiefnemer de stal uitbreiden met 44 m² voor een luchtwater (zie bijlage 1) bij zijn intensieve veehouderij Eskesweg 7a. Op grond van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9, is dit bouwwerk niet mogelijk, omdat er niet voldaan kan worden aan de minimale dakhelling van bedrijfsgebouwen.

Het college heeft op 6 april 2010 een toetsingskader voor luchtwaters vastgesteld. In grote lijnen komt dit kader erop neer dat er meegewerkt kan worden aan plannen voor ondergeschikte luchtwaters (niet dominerend) als deze akkoord zijn bevonden door de welstandscommissie. De aangevraagde luchtwater domineert niet en na uitwerking van een paar kleine onderdelen (kleur en materiaalgebruik) zal er sprake zijn van een positief welstandsadvies. Om deze reden kan er medewerking worden verleend aan het opnemen van een mogelijkheid voor het realiseren van luchtwaters in het bestemmingsplan. Om deze reden wordt aan u voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De aanvulling op de regels vindt u in bijlage 2.

Geen zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9 heeft met ingang van 24 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Overleg

Door zowel provincie Gelderland als het waterschap Rijn en IJssel is te kennen gegeven dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt de keuze maken om het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9 niet vast te stellen. In dat geval kunnen wij dan wat is afgesproken in de realisatieovereenkomst niet tot uitvoer brengen.

Financiële consequenties

De sloopkosten, de waarde van de bedrijfsbebouwing, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing worden gecompenseerd door de mogelijkheid van woningbouw te realiseren aan de Eskesweg 7-9.

Met de initiatiefnemers zijn afspraken met betrekking tot het plan in een realisatieovereenkomst vastgelegd. Hierdoor zijn de gemeentelijke risico's zoveel mogelijk ingeperkt.

Participatie en Communicatie

Publicaties

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en de inloopavond is op gebruikelijke wijze aangekondigd in de Staatscourant, de plaatselijke huis-aan-huisbladen en onze internetsite. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan wordt via deze kanalen kenbaar gemaakt.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

13-11-2012	Ronde tafelgesprek Ruimte
27-11-2012	Raadsbehandeling
18-1-2012	Inwerkingtreding bestemmingsplan

Bijlagen

1. Plan luchtwasser;
2. Aanpassing regels luchtwasser;
3. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9;
4. Erfinrichtingsplan;
5. Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan 26 juni 2012.

Aalten, 16 oktober 2012

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester

Bijlage 2. Ambtshalve aanpassingen

Regels

Voorgesteld wordt om de regels ten behoeve van een ondergeschikte luchtwasser als volgt (groen gemarkeerd) aan te passen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

a. bedrijfsgebouwen met:

1. een bouwhoogte van maximaal 12 m;
2. een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 60° dan wel de bestaande kleinere of grotere dakhelling, met dien verstande dat voor zover het een technische installatie betreft (bijvoorbeeld een luchtwasser), de dakhelling van dat (deel van het) gebouw minimaal 0° en maximaal 60° bedraagt;

b. kassen ten dienste van het agrarisch bedrijf met:

1. een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m²;
2. een bouwhoogte van maximaal 4,5 m.



DE RAAD VAN DE GEMEENTE AALTEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 oktober 2012;

overwegende

dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9 met ingang van 24 augustus 2012 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen;

dat tijdens die periode zienswijzen konden worden ingediend;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat er in het plangebied van het bestemmingsplan een aanvraag is ingediend om een luchtwasser te realiseren die door gewijzigde vaststelling mogelijk gemaakt kan worden;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Eskesweg 7-9 gewijzigd vast te stellen;
2. het besluit over het bestemmingsplan te publiceren.

AALTEN, 27 november 2012

De Griffier, De Raad voornoemd, De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

G. Berghoef