



AGENDAPUNT NO. 6.

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1 voorziet in de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en 8.500 m² natuurontwikkeling op/bij het erf van de varkenshouderij Klokkemakersweg 1. U wordt voorgesteld om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer van plan Klokkemakersweg 1 te Aalten had tot voor kort op drie locaties een veehouderij. Hij heeft plannen uitgewerkt en deels gerealiseerd om op één van deze locaties (Kalverweidendijk 11) zijn varkenshouderij uit te breiden, om vervolgens op twee locaties (Bargerdijk 1 en Klokkemakersweg 1) de bedrijfsvoering te beëindigen. Voor deze twee locaties heeft hij een verzoek ingediend om een rood-voor-roodtraject te doorlopen. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van de bestaande varkenshouderij met bedrijfswoning Klokkemakersweg 1 tot drie nieuwe woningen (waarvan één bestaande) en natuur.

Op grond van onze rood-voor-roodregeling is het mogelijk om twee *geschakelde* woningen te bouwen in ruil voor ten minste 1.250 m² sloop. Het is echter de wens van initiatiefnemer om twee *vrijstaande* woningen te realiseren. Omdat de bouw van twee vrijstaande woningen afwijkt van ons beleid, moet er door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Als verevening voor de beleidsafwijking is afgesproken dat er 8.500 m² natuur aangelegd wordt tussen een noordelijk gelegen bos (ecologische hoofdstructuur) en een zuidelijk liggende sloot/houtwal.

U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1 ongewijzigd 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

Door de sloop van agrarische gebouwen, de aanleg van 8.500 m² natuur en door herinrichting van het erf ontstaat één samenhangend erf met onder meer gebouwen, boomgaard, bomen en houtsingels. In verband met deze planontwikkeling een erfpassingsplan (groen, zie bijlage 2) opgesteld. Voor de situering van de opstallen is een erfplan (dat ingaat op de bebouwing, zie bijlage 3) opgesteld. De funderingsmuur van een stal blijft zichtbaar in het straatwerk van één van de nieuwe woningen, waarbij een klein, maar prominent deel van de spanten behouden blijft en wordt ingepast.

Stoppen intensieve veehouderij

Het vleesvarkensbedrijf van initiatiefnemer ligt nabij woningen en de ecologische hoofdstructuur. In de regel zorgt een intensieve veehouderij voor een geurbelasting voor de omgeving. Het is daarom positief dat dit bedrijf beëindigd wordt.

Het plan is financieel haalbaar.

De sloopkosten, de waarde van de bedrijfsbebouwing, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de

aanleg van natuur en de landschappelijke inpassing worden gecompenseerd door de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen inclusief bijgebouwen te realiseren.

Grotere woningen

De rood-voor-rood-regeling geeft de mogelijkheid om Wonen-2 woningen te realiseren in ruil voor sloop. De initiatiefnemer wil graag de mogelijkheid hebben van een bouwmogelijkheid voor woningen van maximaal 750 m³ en 150 m² aan bijgebouwen. Dit is meer dan op grond van de huidige regeling voor Wonen-2 mogelijk is. Hiermee wordt vooruitlopen op bestemmingsplan Buitengebied, parapluperziening 2012, waarvan het ontwerp vanaf 4 januari 2013 ter inzage ligt. Een maximale woninginhoud van 750 m³ en 150 m² bijgebouwuimte is algemeen gangbaar in het landelijk gebied en zo ook in onze omliggende gemeenten.

Woningbouwprogramma

Het rood-voor-roodplan aan de Klokkemakersweg 1 voegt twee woningen toe aan de woningvoorraad. Deze woningen zijn opgenomen in de onze meest actuele woningbouwplanning.

Inspraak en overlegreacties

In het kader van de vooraankondiging bestemmingsplan heeft het erfinrichtingsplan met ingang van 30 september 2012 gedurende twee weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om op de plannen te reageren. In deze periode is er één reactie binnengekomen van een stichting die opkomt voor de belangen met betrekking tot de leefbaarheid van het buitengebied. De belangrijkste opmerkingen uit deze reactie waren de volgende.

- a. het plan schept een precedent, met een verregaande verrommeling van het landschap als gevolg;
- b. een onderzoek van de GGD is voor dit plan noodzakelijk, omdat GGD Nederland dit geadviseerd heeft voor woningbouw beneden de 1 km van een intensieve veehouderij;
- c. de rood-voor-rood-regeling wordt aangegrepen om een uitbreiding van een varkenshouderij aan de Kalverweidendijk 11 te realiseren.

Deze reactie is als volgt beoordeeld.

- a. Onze rood-voor-rood-regeling is voor wat betreft nieuwe woningbouw stopgezet. Het plan voor de Klokkemakersweg 1 is vóór ons besluit tot stopzetten van de regeling ingediend. Er worden, naast de sloop van bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing, 8.500 m² aan groenstructuren aangeplant. Eén en ander is verwerkt in een erfinrichtingsplan dat door inzet van twee landschapsadviseurs en een architect tot stand is gekomen. Van een precedentwerking en van verrommeling van het landschap kan dan ook geen sprake zijn.
- b. Binnen een afstand van 250 tot 1000 meter tussen een bedrijf tot een woonkern of lintbebouwing moet bij vergunningverlening gezondheidskundige risicobeoordeling worden uitgevoerd. Aangezien de locatie Klokkemakersweg 1 in de huidige situatie of in de geplande situatie niet aan te merken is als woonkern of lintbebouwing, kan een nader onderzoek door de GGD in principe achterwege blijven. Desgevraagd verwacht de GGD gezondheidskundig geen ongewenste situatie; door bedrijfsbeëindiging wordt het lokaal beter.
- c. De initiatiefnemer heeft een bedrijfsontwikkelingsplan dat voorziet in de sluiting van twee intensieve veehouderijen en op één locatie wordt de veehouderij uitgebreid. Voor alle drie deze locaties zijn de plannen onafhankelijk van elkaar door ons beoordeeld en (onder meer) milieukundig goed onderbouwd. Realisatie van het rood-voor-roodproject Klokkemakersweg 1 kan voor ons geen consequenties hebben voor de omgevingsvergunningen van de intensieve veehouderij aan de Kalverweidendijk 11.

Voor een complete weergave van de reactie en een uitgebreidere beoordeling hiervan wordt u verwezen naar de bijgevoegde antwoordbrief (zie bijlage 5).

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1 heeft met ingang van 23 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Overleg

Het waterschap Rijn en IJssel heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Van zowel de provincie Gelderland is geen reactie ontvangen.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt de keuze maken om het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1 niet vast te stellen. In dat geval kunnen wij dan wat is afgesproken in de realisatieovereenkomst niet tot uitvoer brengen.

Financiële consequenties

In de overeenkomst worden de (plan)risico's die het plan met zich meebrengt bij initiatiefnemer gelegd. Ook worden afspraken over sloop, landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling vastgelegd. De gemeente loopt geen risico meer en afspraken over sloop, landschappelijke inpassing en planschade.

Participatie en Communicatie

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

5-2-2013	Ronde tafelgesprek Ruimte
19-2-2013	Raadsbehandeling
4-4-2013	Inwerkingtreding bestemmingsplan

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1
2. Erfpassingsplan (groen)
3. Erfplan (bebouwing)
4. Collegebesluit 13 november 2012
5. Brief beoordeling reactie

Aalten, 13 november 2012

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester



DE RAAD VAN DE GEMEENTE AALTEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2012;

overwegende

dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1 met ingang van 23 november 2012 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen;

dat tijdens die periode zienswijzen konden worden ingediend;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan Buitengebied Aalten 2007, Klokkemakersweg 1 ongewijzigd vast te stellen;
2. het besluit over het bestemmingsplan te publiceren.

AALTEN, 19 februari 2013

De Griffier, De Raad voornoemd, De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

G. Berghoef