



Gemeente

Aalten



Zienswijzennota

Bestemmingsplan ‘Kern IJzerlo,
herziening 2022’

Inhoud

<i>PROCEDURE</i>	3
<i>ZIENSWIJZEN</i>	4
1. <i>XXXXXXX, namens XXXX te XXX.</i>	4
<i>VOOROVERLEGREACTIES</i>	9
1. <i>Provincie Gelderland, Postbus 9090,6800 GX Arnhem.</i>	9

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Aalten, herziening 2022' heeft met ingang van donderdag 30 juni 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met woensdag 11 augustus 2022 kunnen worden ingediend.

Er is op 8 augustus 2022 één pro-forma zienswijze ingediend. Er is tot 29 september 2022 gelegenheid geboden deze zienswijze te onderbouwen. Deze onderbouwing is ontvangen bij brief van 28 september 2022.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling

In deze Zienswijzennota is de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijze is door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

1. XXXXXXXX, namens XXXX te XXX.

Ingekomen op 8 augustus 2022, nader onderbouwd bij brief van 28 september 2022.

Beknopte inhoud van de zienswijze

De gehele zienswijze is bij de stukken gevoegd.

1. De gemeente heeft geen oog voor de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel van de indieners van de zienswijze.
2. Uitbreiding van de bedrijven Holoras en GST in IJzerlo is ongewenst. Bij uitbreiding ligt immers verplaatsing naar een (inter)lokaal bedrijventerrein voor de hand.
3. De tekst in de toelichting wijzigen zoals beschreven in de toelichting van het vorige plan.
4. Het is gewenst de wijze van ontsluiting aan te passen, zowel in de tekst als op de verbeelding.
5. Er kan op dit moment niet worden geconcludeerd dat verplaatsing van deze bedrijven niet haalbaar is.
6. Het vergroten van de bedrijfslocaties van Holoras en GST past niet in het provinciaal beleid.
7. Onderzocht moet worden welke geluidhinder ontstaat door een andere invulling van de bedrijfsgebouwen.
8. Aanpassing van de milieuzonering is niet wenselijk; er is geen sprake van een gemengd gebied. De aanpassing is met een gezocht argument onderbouwd.
9. Voor de bedrijven dienen de milieucategorieën van het plan uit het jaar 2010 te gelden.
10. De termijn voor de plaatsing van het hekwerk dient op een half jaar te worden gesteld, in plaats van twee jaar.
11. Bij verplaatsing of sluiting van deze bedrijven is het niet wenselijk dat zich ter plaatse opnieuw in deze categorie vestigen.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

1. In het kader voorbereiding van dit project is met regelmaat gesproken met de indiener van de zienswijze en diens adviseur, ook op locatie. De slotconclusie van de gesprekken was de afspraak dat het nieuwe parkeerterrein wordt geprojecteerd aan de zuidwestzijde van het bedrijfsp perceel van GST en dat er een afschermend hekwerk op de erfgrans wordt geplaatst. Onder die voorwaarden is ingestemd met de voorgenomen bedrijfsuitbreidingen. Ondanks deze instemming is toch een zienswijze ingediend. Dit gegeven maakt het voor ons lastig om de ingediende zienswijzen daadwerkelijk te duiden.

Deze afspraken zijn vastgelegd/opgenomen in het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'parkeerterrein' is expliciet op de verbeelding opgenomen en de uitbreiding van het bedrijfsp perceel is aan de zuidwestzijde voorzien. Het realiseren van het afschermend hekwerk is als kwalitatieve voorwaarde opgenomen in artikel 3.4.5 van de planregels. De nieuwe activiteiten maken een afwaartse beweging ten opzichte van de woning van de indiener van de zienswijze.

Tijdens het gesprek waarop deze slotconclusie is getrokken, is niet gesproken/zijn geen afspraken gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel van de indiener van de zienswijze. Wij hebben de indruk dat daar de kern van de zienswijze ligt.

Echter het indienen van een zienswijze is niet het juiste instrument om een dergelijke ontwikkeling af te dwingen. Het perceel van de indiener van de zienswijze is bovendien niet opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

De wens is om het woon/kantoorpand te transformeren in een woongebouw met enkele

zelfstandige wooneenheden. Een uitbreiding van het woningbouwaantal achten wij in de directe nabijheid van de bedrijfsbestemming niet gewenst.

Deze functies kunnen immers met elkaar conflicteren. Het zal duidelijk zijn dat dit niet past in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze locatie achten wij ongeschikt voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woonkern IJzerlo. Wij hebben andere nieuwbouwlocaties voor woningen op het oog, te weten in de omgeving van de Warmelinckweg en de basisschool.

2. Wij hebben geen bezwaar tegen de in het plan opgenomen uitbreidingen van de bedrijven Holoras en GST. Deze bedrijven zijn sinds jaar en dag aan de woonkern IJzerlo verbonden. Ons beleid is ook gericht op het verder ontwikkelen van de lokale bedrijvigheid/behoud van werkgelegenheid, uiteraard binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de omvang en situering van de nieuwbouw achten wij dit plan reëel. Het is passend aan de rand van de kern IJzerlo en geeft invulling aan een goede ruimtelijke ordening.

De omvang van de uitbreiding is echter niet zodanig dat een verplaatsing naar een (inter)lokaal bedrijventerrein zou moeten worden overwogen. De voorgestelde uitbreiding van beide bedrijven betekent niet dat er industriële bedrijven ontstaan van bovenlokale omvang, die niet meer passen bij de woonkern IJzerlo.

De uitbreiding van de bebouwing vindt immers plaats op gronden die nu reeds in bedrijfsbestemming hebben, echter zonder dat daaraan een bouwvlak is toegekend. De bedrijfsbestemming van het bedrijf GST wordt in zuidoostelijke richting met ca. 23 m. vergroot teneinde het parkeerterrein te kunnen realiseren.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de toevoeging van de bedrijfsbebouwing wordt gecompenseerd door de sloop van in totaal 3.872 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied van de gemeente Aalten op de locaties (Halteweg 14a/14b, Gendringseweg 38, Sondernweg 20a en Klokkemakersweg 6). Per saldo is sprake van een aanmerkelijk vermindering van de bebouwing, alsmede het vervallen van de desbetreffende agrarische bouwvlakken. Wij zijn ons er van bewust dat het belang van de indiener van de zienswijze niet direct ligt bij de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied.

3. De beschrijving van de huidige situatie van de kern IJzerlo achten wij wel correct. Daar waar wordt verwezen naar enkele burgerwoningen, worden met name de woningen in het landelijk gebied bedoeld en niet de woningen in de woonkern. Er wordt aangegeven dat de bebouwde kom van IJzerlo wordt omgeven door een open buitengebied met landbouwgronden, agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. Dit wil niet zeggen dat de woonkern uit slechts enkele burgerwoningen bestaat. Die enkele burgerwoningen zijn immers in het buitengebied gelegen.

Deze omschrijving is inderdaad anders dan die uit het plan van 2010, maar op zich niet onjuist.

Overigens maakt de toelichting, formeel gezien, geen deel uit van het juridisch bindende plan.

4. In wijze van ontsluiting van het bedrijf GST komt geen verandering. De hoofdontsluiting is en blijft via de Dinxperlosestraatweg. De ontsluiting aan de Kruisdijk blijft afgesloten met een slagboom. Aan de daarover gemaakte afspraken in het kader van de milieuregelgeving wordt niet getornd. Ingeval van calamiteiten kan deze ontsluiting worden gebruikt door de hulpdiensten.

Op dit punt blijft de regeling in het bestemmingsplan onveranderd. Wij zullen de toelichting aanpassen in de volgende zin: "De bedrijfslocatie wordt aan de zuidkant ontsloten via de Dinxperlosestraatweg. De oostelijke ontsluiting wordt slechts gebruikt in geval van calamiteiten door de hulpdiensten. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt in het kader van de milieuwetgeving. Deze afspraken blijven onverminderd van kracht".

Een verdere aanpassing van het plan/de verbeelding achten wij niet noodzakelijk op dit punt..

5. Wij erkennen dat er met de desbetreffende bedrijven geen onderzoek is gedaan naar een mogelijke bedrijfsverplaatsing. Dat is niet de doelstelling van dit plan. Wij beschikken niet over concrete gegevens waaruit de conclusie kan worden getrokken dat een verplaatsing onhaalbaar is. Gelet op de omvang van de uitbreiding in relatie tot het bestaande beleid achten wij een verplaatsing redelijkerwijs niet noodzakelijk. Ons beleid is echter gericht op het waar mogelijk ondersteunen van bestaande lokale bedrijvigheid.
6. Het gaat in dit geval niet om de vestiging van een bedrijf in het buitengebied, maar om een bestaand bedrijf grenzend aan de bebouwde kom van IJzerlo. Er wordt naar ons oordeel verwezen naar artikelen uit de provinciale omgevingsverordening naar solitaire bedrijvigheid in het buitengebied. Daarvan is in dit geval geen sprake. Deze bedrijven maken onderdeel uit van de kom IJzerlo. Dat in dit plan een beperkte uitbreiding wordt gemaakt in het landelijk gebied doet daar niet aan af.

De bedrijven worden op een goede wijze landschappelijk ingepast.

De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

7. Tijdens het laatste overleg heeft de indiener van de zienswijze aangegeven dat hij in kan stemmen met de bedrijfsuitbreidingen op de voorgestelde locatie. Deze instemming zou beslist niet zijn gegeven als er aanmerkelijke (geluids)overlast wordt ondervonden.

De uitbreiding van de bebouwing van GST vindt plaats op een afstand van ca. 60 m. ten opzichte van de woning van de indiener van de zienswijze. De bestaande bebouwing vormt een buffer voor het geluid. Mocht aan de bestaande bebouwing een andere invulling worden gegeven, dan dient zulks te worden gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit en te worden beoordeeld of zulks kan worden toegestaan. De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit blijven gelden en gelden ook voor de beoogde uitbreiding. In die zin is er geen verandering in de bescherming van de indiener van de zienswijze tegen geluidhinder door het bedrijf.

Gezien de ligging van de geprojecteerde uitbreidingen van de werkruimten en de parkeerplaats is er een grote afstand en afscherming is van woningen, geluidgevoelige objecten, ten opzichte van op die plaatsen te produceren geluid. Er valt dan ook geen toename van geluid bij de woningen te verwachten. Daarom is er geen aanleiding om hiervoor een nader (extern) akoestisch onderzoek uit te voeren.

Aan de gewenste richtafstand ten opzichte van woningen van derden -op grond van de brochure 'bedrijven en milieuzonering' wordt niet voldaan, maar dit is een bestaande situatie. Ten aanzien van de afstand tussen de woningen en de bedrijvigheid wijzigt niets. De adviesafstanden zijn in de eerste plaats bedoeld voor nieuwe situatie en het inwaarts zonereren.

De uitbreiding van het bedrijf Holoras wordt gebouwd op een afstand van ca. 135 m ten opzichte van de indiener van de zienswijze. Het bestaande bedrijf ligt op een afstand van ca. 80 m.

8. In de kern IJzerlo zijn verschillende bedrijfs- en detailhandels bestemmingen opgenomen. Wij zijn van oordeel dat dit aangemerkt kan worden als een gemengd gebied. Het begrip Gemengd gebied wordt in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Lijst 1 van bijlage 1 van de VNG-brochure bevat richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Een richtafstand van 100 meter wordt in een dergelijk geval 50 meter. Aangenomen wordt namelijk dat een dergelijke omgeving al een hogere

milieubelasting kent.

9. Het bestemmingsplan gaat op zich niet uit van een milieuzonering. De plansystematiek van het bestemmingsplan Kern IJzerlo 2010 wordt onverkort gevolgd. Per bedrijf/functie wordt een specifieke bestemming toegekend.

Hoofdregel van de planregel voor een bedrijfsbestemming is en blijft dat zich slechts bedrijven categorie 1 en 2 mogen kunnen vestigen, alsmede de onderstaande bedrijven:

- a. een machinefabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek';
- b. een zaadbewerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadbewerkingsbedrijf'.

De bestemmingsomschrijving luidt in beide plannen als volgt:

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- doeleinden van handel en bedrijf waaronder uitsluitend bedrijven worden verstaan die behoren tot categorie 1 of 2 van de bij het plan behorende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), alsmede de onderstaande bedrijven:
 - een machinefabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek';
 - een zaadbewerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadbewerkingsbedrijf';
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

De belangrijkste wijziging bestaat uit de aanpassing van de bouwvlakken ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de specifieke aanduiding van het parkeerterrein van GST. Er is sprake van een maatwerkplan.

10. Voor het bedrijf GST zijn in het plan twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze zijn in één planregel opgenomen, waarbij de termijn is gesteld op twee jaar.

Deze verplichting sluit een snellere realisatie van het hekwerk (op basis van de realisatieovereenkomst) niet uit.

Gelet op de ingediende zienswijze wordt voorgesteld de kwalitatieve voorwaarde als volgt te formuleren:

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zoals bedoeld in [3.1](#) behorende bij het bedrijfsperceel aan de Dinxperlosestraatweg 122 dienen:

1. binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te zijn ingericht conform de beplantingsprincipes zoals opgenomen in de landschappelijke inrichtingstekeningen uit bijlage [2](#);
2. binnen 6 maanden na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dient een erfafscheiding op de perceelsgrens tussen de bedrijfslocatie aan de Dinxperlosestraatweg 122 en de woning en het kantoorpand aan de Kruisdijk 14A/14B te zijn gebouwd, zoals nader aangegeven op de landschappelijke inrichtingstekening. De inrichting en het hekwerk dienen vervolgens in stand te worden gehouden..

11. Een verplaatsing of sluiting van deze bedrijven is -voor zover ons bekend- niet aan de orde. Het bestemmingsplan is leidend voor wat betreft de categorieën bedrijven, die worden toegelaten. Indien een derde partij het bestaande bedrijf onverkort wenst voort te zetten, dan verzet het bestemmingsplan zich daar niet tegen.

Besluit:

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, in die zin dat:

planregel 3.4.5, onder a. wordt gewijzigd als volgt:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zoals bedoeld in 3.1 behorende bij het bedrijfsperceel aan de Dinxperlosestraatweg 122 dienen:

1. binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te zijn ingericht conform de beplantingsprincipes zoals opgenomen in de landschappelijke inrichtingstekeningen uit bijlage 2.;
2. binnen 6 maanden na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dient een erfafscheiding op de perceelsgrens tussen de bedrijfslocatie aan de Dinxperlosestraatweg 122 en de woning en het kantoorpand aan de Kruisdijk 14A/14B te zijn gebouwd, zoals nader aangegeven op de landschappelijke inrichtingstekening. De inrichting en het hekwerk dienen vervolgens in stand te worden gehouden.

in de toelichting wordt de zin "De bedrijfslocatie wordt aan de zuidkant ontsloten op de Dinxperlosestraatweg en aan de oostkant op de Kruisdijk." gewijzigd als volgt:

"De bedrijfslocatie wordt aan de zuidkant ontsloten via de Dinxperlosestraatweg. De oostelijke ontsluiting wordt slechts gebruikt door de hulpdiensten ingeval van calamiteiten. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt in het kader van de milieuregelgeving. Deze afspraken blijven onverminderd van kracht".

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Gelderland, Postbus 9090,6800 GX Arnhem.

Ingekomen op 25 februari 2021

Inhoud van de overlegreactie:

- a. De belangen met betrekking tot werklocaties en grondwater zijn goed meegewogen in het plan. Deze bedrijfslocaties zijn volgens het Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS) niet aangemerkt als bedrijventerrein.
- b. Geadviseerd wordt om voor dit plan zgn. Aeriusberekeningen uit te voeren teneinde vast te stellen dat er geen significante effecten in een Natura 2000-gebied zijn als gevolg van stikstofdepositie.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Deze berekeningen zijn uitgevoerd en als bijlage bij het plan gevoegd. Er is geen sprake van een toename van een stikstofdepositie als gevolg van de geprojecteerde bedrijfsuitbreidingen.

Besluit:

De overlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.