

Raadsvoorstel

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo, herziening 2022'

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een actualisatie/wijziging van de bestemmingsregeling voor een viertal locaties in de kern IJzerlo, te weten:

1. Dinxperlosestraatweg 122 (wijziging bedrijfsbestemming);
2. Dinxperlosestraatweg 145-147 (wijziging bedrijfsbestemming)
3. Kruisdijk 16 (wijzigen bestemming 'Detailhandel' in 'Wonen');
4. Warmelinckweg - ongenummerd (bouw twee halfvrijstaande woningen ten noorden van de woning Warmelinckweg 1).

Uw gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Inleiding

Voor een viertal locaties, die behoren tot het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo 2010' wordt voorgesteld de bestemmingsregeling te actualiseren. Het gaat daarbij om een uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten voor twee bedrijfsbestemmingen en het toekennen van een tweetal woonbestemmingen (waaronder een transformatie van een detailhandelsbestemming in een woonbestemming aan de Kruisdijk 16, alsmede de planologische mogelijkheid voor de nieuwbouw van twee halfvrijstaande woningen aan de Warmelinckweg).

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met de bijbehorende stukken met ingang van maandag 30 juni 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Er is gedurende de periode van de terinzagelegging één zienswijze ingekomen. In de zienswijzennota wordt daarop nader ingegaan.

De zienswijze is door ons samengevat en daarop hebben wij commentaar gegeven.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

In dit geval is de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland van belang. Het gaat om de ontwikkeling van twee solitaire bedrijfslocaties en er worden via dit plan twee nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd.

Het conceptplan is ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel. De provincie heeft een vooroverleg reactie ingediend. Hierop is ingegaan in de zienswijzennota.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

De volgende aspecten meegewogen bij onze afweging:

1.1 Uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten behoeve van de lokale bedrijvigheid past binnen het gemeentelijk beleid.

Het gemeentelijk beleid is er in ieder geval op gericht om de aanwezige lokale bedrijvigheid te ondersteunen binnen het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bedrijven Holoras en GST zijn sedert jaar en dag nauw met de kern IJzerlo verweven. Versterking van de lokale bedrijvigheid is een belangrijke economische pijler van de gemeente/de regio. Zo dragen we bij aan de lokale werkgelegenheid.

1.2 De milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor uitbreiding van de bedrijfslocaties.

Er zijn omgevingsonderzoeken uitgevoerd en in de toelichting van het plan wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid. De uitkomst vormt geen bezwaar voor het toestaan van enige uitbreiding van deze bedrijfsbestemmingen. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden weloverwogen ruimtelijke keuzes gemaakt.

Het plangebied voor de bedrijven is voor een belangrijk deel reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In dit gebied is de verruiming van de bedrijfsterreinbestemming naar ons oordeel goed voorstelbaar, zeker in combinatie met de voorgestelde wijze van landschappelijke inpassing.

1.4 Het bestemmingsplan wordt op enkele onderdelen aangepast.

Wij hebben de zienswijzen zorgvuldig gewogen. Het resultaat van deze weging is neergelegd in de zienswijzennota. Wij staan positief tegenover de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsterrein, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen. Een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. In de toelichting van het plan wordt een aanpassing doorgevoerd; de in het plan opgenomen kwalitatieve verplichting wordt aangescherpt voor wat betreft de plaatsing van een erfafscheiding op de erfgrans van het perceel van de indiener van de zienswijze.

1.5 De bestemming Detailhandel op de locatie Kruisdijk 16 is niet meer actueel.

Op deze locatie is geen sprake meer van een detailhandelsvestiging. Deze functie is in de loop van de tijd beëindigd. Het perceel wordt nu uitsluitend gebruikt voor woondoeleinden. Om die reden wordt deze feitelijke situatie in het plan vastgelegd door toekenning van een reguliere woonbestemming.

1.6 De bouw van twee half vrijstaande woningen sluiten aan op de woonbebouwing aan de Warmelinckweg en voorzien in een woonbehoefte.

In vrijwel elke kern worden woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De mogelijkheden voor nieuwe woningen in het geldende bestemmingsplan zijn beperkt voor de woonkern IJzerlo. Om die reden zijn wij verheugd dat deze ontwikkelingslocatie in deze planfase niet omstreden is en naar verwachting op korte termijn in ontwikkeling kan worden genomen.

Alternatieve beleidskeuzes

Besloten kan worden geen medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan en de geldende bestemmingen voor de verschillende locaties te handhaven.

Financiële consequenties

Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

De kennisgeving rond dit bestemmingsplan is toegezonden aan het Waterschap Rijn en IJssel en het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Het ontwerp voor het bestemmingsplan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Er is één zienswijze ingekomen.

Alle stukken zijn digitaal raadpleegbaar, onder meer via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende die termijn kan door een belanghebbende, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. het ontwerp van het bestemmingsplan, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding en de noodzakelijke bijlagen (inclusief de ruimtelijke onderbouwing);
2. de ingediende zienswijze en de zienswijzennota;
3. het ontwerp van het raadsbesluit (vaststelling bestemmingsplan).

Aalten, 1 november 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2022;

gelet op het bepaalde in artikel 7:19 van de Wet milieubeheer en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

1. te bepalen dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan, wegens het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
2. in te stemmen met de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Kern IJzerlo, herziening 2022';
3. het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo, herziening 2022', zoals vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00106-VG01.gml gewijzigd vast te stellen.
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 20 december 2022.

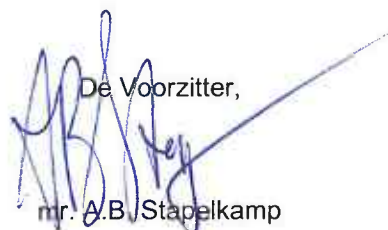
De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



mr. A.B. Stapelkamp