

Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Lintelo 2008, herziening Gendringseweg 27-29"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Aan de Gendringseweg 29 in Aalten is een aannemersbedrijf gevestigd. De locatie wordt herontwikkeld: de bedrijfsgebouwen worden grotendeels gesloopt waarna er zes woningen worden gebouwd. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. We stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de Gendringseweg 29 in Aalten (kern Lintelo) is een aannemersbedrijf gevestigd. Op deze locatie staan meerdere bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning van het aannemersbedrijf en de Wenninkmolen met aangebouwde (bedrijfs)gebouwen. De eigenaar wenst het bedrijf op termijn te beëindigen en - vooruitlopend daarop- bedrijfsgebouwen te slopen en zes woningen te bouwen. In het geldende bestemmingsplan Kern Lintelo 2008 is de locatie bestemd tot 'bedrijf' en 'gemengd-molenbedrijf' (de molen met aanbouwen en omliggende grond). De herontwikkeling bestaat uit de bouw van zes woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erf, bijgebouwen en parkeren, herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar wonen en een herbestemming van de molen met aanbouwen t.b.v. het molenbedrijf met ondersteunende functies en het aannemersbedrijf (tijdelijk).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het project sluit uit aan op de in november '21 door de raad vastgestelde 'Woningbouwstrategie Gemeente Aalten' (zie inhoudelijke toelichting op het voorstel). De wettelijke basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt in de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

A. Wonen

De Woningbouwstrategie van de gemeente Aalten voor de periode 2021 – 2031 is op 30 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het biedt inzicht in de woningbouwopgave voor de komende jaren en concrete handvatten.

Voor de kern Lintelo ligt er een nieuwbouwopgave die op dit moment niet in de kern kan worden gerealiseerd. Herontwikkeling van deze locatie biedt kansen om toch op een inbreidingslocatie woningen te bouwen. Ook kan hiermee (toekomstige) leegstand van bedrijfsbebouwing worden voorkomen. Het plan richt zich op de doelgroep starters en senioren, dit sluit aan op de woningbehoefte in Lintelo. Voor deze doelgroepen worden elk drie woningen gerealiseerd: het rijtje van vier bestaat uit drie starters- en één seniorenwoning (de grotere hoekwoning aan de

zuidzijde), de twee-onder-een-kapwoningen aan de westzijde zijn seniorenwoningen. Het plan past hiermee zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de Woningbouwstrategie.

B. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van twee bouwvolumes aan weerszijden van de bestaande (te behouden) bedrijfswoning. Aan de oostzijde wordt een nieuw erf gecreëerd dat wordt begeleid door de molen met aangebouwde werkplaats, een nieuw schuurachtig volume met daarin vier woningen en een bestaand (te verbouwen) bijgebouw met daarin bergingen voor de woningen en (ondersteunende) voorzieningen voor het molenbedrijf en de bestaande recreatieverblijven. Aan de westzijde komt een twee-onder-één-kapwoning.

Vanwege de nabijheid van de Wenninkmolen is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de situering en hoogtes van bebouwing in verband met de windvang (molenbiotoop). Het plan is in goed overleg met de eigenaar van de molen (de Stichting behoud Wenninkmolen) tot stand gekomen. De nieuwe bebouwing is aanmerkelijk lager dan de bestaande (te slopen) bedrijfsbebouwing, de Stichting heeft aangegeven hiermee in te stemmen. In het bestemmingsplan is de gebruikelijke regeling ter bescherming van deze molenbiotoop opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet (gedetailleerder) worden onderbouwd dat de nieuwe woningen geen (nadeliger) consequenties hebben voor de windvang.

Voor een uitgebreidere toelichting en onderbouwing van al deze aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

C. Planologische haalbaarheid & omgevingsonderzoeken

In het geldende bestemmingsplan Kern Lintelo 2008 is de locatie bestemd tot 'bedrijf' en 'gemengd-molenbedrijf' (de molen met aanbouwen en omliggende grond). De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen dit geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken moet een planologische basis worden gelegd. Het bestemmingsplan "Kern Lintelo 2008, herziening Gendringseweg 27-29" voorziet daar in. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 7 september 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken (waaronder bodem, flora&fauna en geluid) uitgevoerd en op alle milieuaspecten is het plan getoetst. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn dan wel dat er dusdanige maatregelen worden getroffen dat belemmeringen worden weggenomen. Specifiek is aandacht besteed aan het naastgelegen garagebedrijf, het aannemersbedrijf (dat op termijn stopt) en de Wenninkmolen.

Er wordt een geluidswerende voorziening geplaatst tussen het garagebedrijf en de naastgelegen nieuwe woning waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf niet wordt belemmerd. Plaatsing en instandhouding van deze voorziening is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Ook is onderzocht of de nieuw te realiseren woningen geluidshinder kunnen ondervinden als gevolg van wegverkeerslawaai. In een akoestisch model is de 48 dB geluidscontour bepaald. De woningen vallen hier deels binnen. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is mogelijk omdat dit past binnen het gemeentelijke geluidbeleid voor het toepassen van een hogere grenswaarde. De hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan (in mandaat) vastgesteld.

Het aannemersbedrijf functioneert nog enkele jaren vanuit de bestaande werkplaats in de aanbouw aan de molen. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat dit bedrijf is toegestaan tot eind 2028. In verband met zonering ten opzichte van de nieuwe woningen is vastgelegd dat de dichtst bij dit bedrijf gelegen woning uitsluitend als bedrijfswoning mag worden gebruikt zolang het bedrijf actief is.

D. Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

De provincie stemt in met het plan. De provinciale belangen op het gebied van de molenbiotoop, wonen en klimaatadaptatie zijn goed meegewogen in het plan. Gevraagd wordt om de toelichting van het plan te actualiseren wat betreft de toetsing aan de omgevingsverordening Gelderland. De toelichting wordt op deze punten geactualiseerd en aangevuld.

Ook stelt de provincie voor (ambtshalve) de regels m.b.t. de molenbiotoop ter verduidelijking als volgt te wijzigen (de onderstreepte tekst wordt toegevoegd):

Artikel 11.1.2 van de planregels:

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in artikel 11.1.1 bedoelde gronden:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen, nieuwe bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;*
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, nieuwe bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen (minus 100 meter) ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' ;*
- c. een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreden.*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft geen op- of aanmerkingen op het plan, de watertoets is goed toegepast en uitgewerkt.

Deze resultaten van het vooroverleg worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan blijft het geldende bestemmingsplan voor deze locatie van kracht. Dit betekent dat er geen woningen op de locatie kunnen worden gebouwd.

Financiële consequenties

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de uitvoering van het plan voor rekening en risico van de exploitant komt. Het plan heeft daarom voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

Op maandag 30 mei 2022 is er een informatiebijeenkomst (inloop) gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden het stedenbouwkundig plan bekijken en vragen stellen aan de vertegenwoordigers van de gemeente en/of initiatiefnemer. Direct omwonenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk uitgenodigd voor deze bijeenkomst.

Het stedenbouwkundig plan heeft ook vanaf 25 mei 2022 ter inzage gelegen. Iedereen kon tot en met 7 juni reageren op dit plan. Er is één reactie ingediend. Deze is samengevat en beoordeeld in de commentaarnota die onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is met een vertegenwoordiging van de Stichting besproken. Zij kunnen instemmen met het voorliggende plan en de in het bestemmingsplan opgenomen waarborgen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Wanneer de gemeenteraad het plan vaststelt dan wordt dit gepubliceerd en ligt het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Bijlagen

1. Het concept-raadsbesluit;
2. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-ID: NL.IMRO.0197.BP00112-ON01

Aalten, 17 oktober 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. 17 oktober 2022;

gelet op het bepaalde in Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

1. het bestemmingsplan “Kern Lintelo 2008, herziening Gendringseweg 27-29” -zoals dat is vervat in de bestanden-set met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00112-VG01.gml-gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 29 november 2022.