Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/22/116948/Bestemmingsplan Kern IJzerlo, herziening 2022
Afdeling	Ruimte/team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/22/116948/D-419662
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T. M.M. Kok
Uitvoeringsprog. Raad	
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 01 nov 2022

Toelichting voorstel

Samenvatting

Wethouder T.M.M. Kok

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 half vrijstaande woningen ten noorden van de woning Warmelinckweg 1).
De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorgestelde beslispunten

De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo, herziening 2022' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel en -besluit.

Besluit

akkoord

Inleiding

Voor een viertal locaties, die behoren tot het bestemmingsplan ‘Kern IJzerlo 2010’ wordt voorgesteld de bestemmingsregeling te actualiseren/wijzigen. 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 detailhandels bestemming 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 in de nota kort samengevat en daarop is commentaar gegeven.

Argumenten

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 aan de kern IJzerlo verbonden. Versterking van de lokale bedrijvigheid is een belangrijke economische pijler van de gemeente/de regio. Zo wordt bijgedragen aan de lokale/regionale 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 verder ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid. De uitkomst vormt geen bezwaar voor het toestaan van enige (afwaartse) 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 sluit aan op de bestaande bedrijfsbestemmingen bij de kern IJzerlo. Voor een belangrijk deel hebben de gronden reeds een bedrijfsbestemming. In dit gebied is de voorgestelde verruiming van de bedrijfsterreinbestemming naar ons oordeel goed denkbaarbaar, zeker in combinatie met een ruime landschappelijke inpassing.

1.4 Het bestemmingsplan wordt op enkele onderdelen aangepast.
De zienswijze is zorgvuldig gewogen. Het resultaat van deze weging is neergelegd in de bij de stukken gevoegde nota van zienswijzen. 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 met betrekking tot wijze van ontsluiting. Ook de kwalitatieve verplichting ten aanzien van landschappelijke inpassing/plaatsing van het hekwerk wordt wordt aangescherpt.

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 -ook op verzoek van de rechthebbende- 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. Om die reden zijn wij verheugd dat deze ontwikkelingslocatie niet omstreden is en op korte termijn in ontwikkeling kan worden genomen.

Kanttekeningen

Tegen het raadsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overleg gevoerd met	Afdeling /Team: Persoon: Overlegpunten: Hans Eskes (milieuhygiënische beoordeling van de zienswijzen) en werkgroep Woningbouw (voor wat betreft de toevoeging van de twee nieuwe woningen). Met de indiener van de zienswijze heeft intensief overleg plaats gevonden. Tot een vergelijk heeft het helaas nog niet geleid.
Vervolgstappen en planning	1. behandeling door het college op 1 november 2022; 2. Vaststelling door de gemeenteraad op 20 december 2022; 3. Vervolgens terinzagelegging van het plan gedurende een termijn van zes weken.
Participatie	Een ieder is in de gelegenheid geweest om zienswijzen in te brengen bij de gemeenteraad.
Communicatie	Alle stukken zijn digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website of via www.ruimtelijkeplannen.nl Het vastgestelde plan wordt openbaar bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het gemeentelijk huis-aan-huisblad..