Raad van de Gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC Aalten

Lichtenvoorde 28 september 2022

Betreft: Onderbouwing zienswijze over het bestemmingsplan “Kern IJzerlo herziening 2022”.

Beste raadsleden,

Op 8 augustus heb ik, namens xxxxxxxxx, met betrekking tot boven genoemd bestemmingsplan een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heb ik twee keer uitstel gekregen om deze zienswijze nader te onderbouwen. Het laatste uitstel loopt tot 29 september 2022. Over het bestemmingsplan heb ik zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gehad. De inhoud van de reacties van de gemeente naar aanleiding van deze gesprekken, maken dat ik u een nadere onderbouwing van de zienswijze u doe toekomen.

Inleiding

Voordat de herziening van dit bestemmingsplan ter visie is gelegd hebben dhr. xxxxxxx en ik reeds overleg gehad met dhr. Kok (wethouder) en dhr. Scheffer (ambtenaar) van de gemeente. Onderwerp van het gesprek was steeds deze situering van de – te realiseren – parkeerplaats voor **Germains Seed Technology (GST)**. De plaats van de parkeerplaats wordt, naar volle tevredenheid van dhr. xxxxxxxxx, nu op een andere plek naast het bedrijf van GST gerealiseerd.
Tijdens deze gesprekken is ook ter sprake gekomen, dat er gezocht wordt naar ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel van dhr. xxxxxx. Dhr. xxxxxx is voornemens zijn bedrijf ter zijner tijd te beëindigen. Verder is er inhoudelijk niet over het voorliggend bestemmingsplan gesproken.
Er is tijdens de periode van deze besprekingen wel door enkele inwoners van IJzerlo contact geweest met de gemeente over de realisering van vier

appartementen op het perceel van dhr. xxxxx. Ze wilden hiervoor het eigendom van dhr. xxxxxxx aankopen. De gemeente wilde medewerking verlenen aan dit project, aldus de initiatiefnemers, indien GST en de initiatiefnemers onderling overeenstemming zouden hebben over deze ontwikkeling.
In een later gesprek, dat ik gehad heb met dhr. Scheffer, gaf dhr. Scheffer aan dat de gemeente dit helemaal niet wil. Het motief was, dat er dan in de toekomst nog meer mensen bezwaren/klachten zouden kunnen indienen tegen **GST**. Dat de gemeente dit niet wil is ook aangegeven in een mail door dhr. Kok. In het gesprek naar aanleiding van dit bestemmingsplan gaf de heer Kok aan, dat hij bedoeld had dat het alleen kon indien **GST** rechten inleverde.

Die argumentatie van de vertegenwoordigers van de gemeente bevreemdt mij. Op bovenstaande gronden wordt dhr. xxxxx in zijn belangen geschaad. Het bedrijf **GST** is wat betreft bebouwing naar dhr. xxxxxx toegegroeid. De gemeente heeft hieraan in het verleden medewerking verleend. Indien de heer xxxxxx op zijn perceel nu geen ontwikkelingsmogelijkheden heeft, dan zijn de regels door de gemeente destijds onjuist toegepast. Bij de vaststelling van het laatste bestemmingsplan (2010) zijn de afstanden, die voor een bedrijf met milieucategorie 3.1 gelden, overschreden. Voortgaan op een dwaling uit het verleden lijkt mij niet juist.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan heeft de gemeente de taak iedere burger te beschermen en de belangen van iedereen in de omgeving te waarborgen. Het belang van dhr. xxxxxx is in het verleden niet of onvoldoende meegewogen. In het wijzigingsplan dat nu voorligt, gebeurt feitelijk weer hetzelfde.

In het bestemmingsplan, dat nu ter visie ligt, worden de milieuregels verder bijgesteld ten voordele van de bedrijven die om een uitbreiding vragen. Dit is onwenselijk.
Ik zal deze opvatting later in dit stuk onderbouwen.

ONDERBOUWING ZIENSWIJZE

Het bestemmingsplan dat ter visie ligt bestaat uit een viertal delen namelijk:
1.Toelichting
2. Bijlagen bij de toelichting
3. Regels
4. Bijlagen bij de regels.

<u>Ik zal mijn zienswijze onderbouwen aan de hand van wat er geschreven wordt bij de Toelichting, zie onder AD1 en de Regels zie onder AD3.</u>

Allereerst wil ik benoemen dat deze zienswijze zich beperkt tot de wijzigingen met betrekking tot de bedrijfslocaties. Bij de ontwikkelingen op de woonlocaties heb ik geen opmerkingen.

<u>AD1. OPMERKINGEN m.b.t. DE TOELICHTING</u>

Het valt mij sterk op, dat er zeer relativerend gesproken wordt over de veranderingen die op de bedrijfslocaties ,die in het bestemmingsplan genoemd worden, van toepassing zijn. Zowel de toelichting als de MER-beoordeling staan hier vol mee. Het heeft er de schijn van dat dit sussend moet werken richting de omgeving en de raad.

In de toelichting staat:

Herontwikkeling bedrijfslocaties Dinxperlosestraatweg
"Aan de Dinxperlosestraatweg in IJzerlo zijn de bedrijven **Germains Seed Technology** (nr. 122) en **Holaras** (nr. 145 en 147) gevestigd. Beiden zijn voornemens om de bebouwing beperkt uit te breiden en de bedrijfspercelen te herinrichten. Voor beide bedrijven geldt dat een deel van de gewenste ingrepen zijn voorzien buiten de vigerende bouwvlakken en bedrijfsbestemmingen, waardoor de uitbreidingsplannen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan".
De term "beperkte uitbreiding" dekt niet de lading die hier staat te gebeuren.

1. Het gebouw van **GST** als ook het bedrijfsterrein van GST worden met meer dan 25% vergroot. Dit is niet beperkt te noemen.
   Het gebouw is nu 3.435m^2 en wordt met 870m^2 uitgebreid. Het bedrijfsperceel is nu 7620 meter en wordt met 2050 meter uitgebreid.
2. De uitbreiding van **GST** is voor de schaal van IJzerlo buiten proporties. In eerdere bestemmingsplannen is steeds aangegeven dat ervoor gewaakt moet worden dat er niet een aaneengesloten industrieterrein ontstaat. Met deze uitbreiding van **GST** en die van **Holaras** groeien beide locaties bijna aan elkaar.

Dit wordt mede veroorzaakt doordat de uitbreiding plaats vindt op gronden die bestemd zijn als buitengebied.

Ter illustratie een passage uit het bestemmingsplan 2010:

“In of bij een aantal veelal kleine kernen, zoals IJzerlo, is geen collectief bedrijventerrein aanwezig, terwijl er wel bedrijven zijn zoals **Hoopman Machines**. Als deze bedrijven willen groeien kunnen vestigingsplaatsproblemen ontstaan. Verplaatsing naar een elders gelegen (inter)lokaal bedrijventerrein ligt dan voor de hand. Indien dit echter, op redelijke gronden, niet gewenst is dan kan de oplossing gezocht worden in uitbreiding nabij de huidige kern van vestiging, als er tenminste milieu hygiënisch en/of landschappelijk geen bezwaren zijn. Deze uitbreiding mag op gronden van zuinig ruimtegebruik, niet leiden tot de ontwikkeling van een collectief bedrijventerrein.”

Ook de uitbreiding van **Holaras** vindt gedeeltelijk in het buitengebied plaats. Ook hier wordt het bedrijfsterrein vergroot en er extra bebouwing toegestaan. Het motief dat dit alles mooi landschappelijk ingepast gaat worden, is het zelfde motief dat ook al bij het bestemmingsplan van 2010 werd aangevoerd. Niets nieuws dus en als het goed is al gerealiseerd.

Zienswijze 1. Uitbreiding van beide bedrijven is op grond van bovenstaande onwenselijk.

Onder 2.1 wordt de huidige situatie beschreven.

Er staat:
“Ten noorden van het plangebied liggen binnen de bebouwde kom van IJzerlo enkele woningen, afgewisseld met andere detailhandel- en bedrijfslocaties. De bebouwde kom van IJzerlo wordt omgeven door een open buitengebied met landbouwgronden, agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen.”

Dit is geen juiste weergave van de huidige situatie. Enkele woningen zou beschreven moeten worden als een kern met bijna 60 woningen. Het aantal bedrijven is 6 waarvan er 1 binnen deze bestemmingsplanwijziging omgezet wordt in woonfunctie. Daarnaast hebben meerdere bedrijven ook een woonfunctie.

In het vorige bestemmingsplan staat een en ander veel beter omschreven, zie: pagina 8 onder Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuur.

“De kern IJzerlo kan gekarakteriseerd worden als een plaatselijke concentratie van woningen, waarbij tevens sprake is van vrij grootschalige bedrijvigheid. Een duidelijk centrum ontbreekt echter.

Kruising Dinxperlosestraatweg

IJzerlo is gelegen aan de kruising van de Kruisdijk en de Dinxperlosestraatweg. Rondom deze kruising bevindt zich een concentratie van grootschalige bedrijvigheid, met onder andere een kleine buurtwinkel. De woonbebouwing ligt geconcentreerd ten noorden van de Kruisdijk en ten westen van de Dinxperlosestraatweg.”

Deze weergave doet meer recht aan de bestaande situatie.
Er is dus zeker geen sprake van een gemengd gebied maar van twee locaties, de ene met een concentratie van woningen de andere met een concentratie van bedrijven.

Zienswijze 2. De tekst in de toelichting wijzigen zoals beschreven in de toelichting van het vorige bestemmingsplan, bestemmingsplan 2010.

Bij 2.1 in de toelichting staat verder onder **GST**: “De bedrijfslocatie wordt aan de zuidkant ontsloten op de Dinxperlosestraatweg en aan de oostkant op de Kruisdijk”. Dit is feitelijk onjuist.
In het verleden is bepaald en ook vastgelegd, dat de ontsluiting aan de Kruisdijk permanent is afgesloten met een slagboom. Van ontsluiting is er feitelijk geen sprake.
Naar aanleiding van het gesprek dat ik met dhr. Kok gehad heb, is toegezegd dat de ontsluiting blijft zoals hij nu is.

Zienswijze 3. Het is gewenst dit zowel op de plankaart als ook tekstueel aan te passen.

Opmerkingen bij 3.1 van de toelichting.

In de laatste 2 alinea's wordt door u ingegaan op mogelijke bedrijfsverplaatsingen. Aangegeven wordt dat er geen realistische alternatieve locaties zijn.
Als motivatie geeft u aan:

1. De hoge kosten die moeten worden gemaakt voor een verhuizing,
2. Het is een beperkte uitbreiding,
3. Verplaatsing ten koste kan gaan van de lokale werkgelegenheid in IJzerlo.

ad1: Tijdens mijn gesprek met dhr. Scheffer werd aangegeven dat er nooit een onderzoek is geweest naar de mogelijkheid van een bedrijfsverplaatsing, bij eerdere uitbreidingen is steeds uitgegaan van de uitleg van de aanvrager. Onderzoek en onderbouwing is nu zeker gewenst. Uitbreiding van beide bedrijven zet de leefbaarheid van de Kern IJzerlo verder onder druk. Nooit is hard gemaakt, waarom de uitbreidingen per se op deze locaties zouden moeten en niet elders bijvoorbeeld op de industrieterreinen van Aalten of Dinxperlo of op een regionaal bedrijventerrein kan. Uitbreiding op locatie druist ook in tegen het huidige principe van concentratie van bedrijven op lokale en interlokale bedrijfsterreinen.

ad2: Dat bij een uitbreiding van meer dan 25% er geen sprake is van een beperkte uitbreiding; bij zienswijze 1 heb ik hier al uitgebreid bij stil gestaan.

ad3: Dat slechts een gering aantal medewerkers uit de kern IJzerlo komen. De Kern IJzerlo heeft minder dan 100 inwoners in de leeftijd van 15-65 jaar. Een fractie hiervan werkt bij de beide bedrijven die om uitbreiding vragen. Je kunt daarom amper spreken van lokale werkgelegenheid.

Zienswijze 4. Er kan op dit moment niet geconcludeerd worden dat bedrijfsverplaatsingen niet haalbaar zijn. Onderbouwing van de aangevoerde argumenten ontbreekt en/of is niet hard te maken.

3.2 Provinciaal beleid.
Van kracht is de Gelderse Omgevingsverordening.
Onder plan specifiek verwijst u naar artikel 2.12 sub3 hiervan.
Het hele artikel 2.12 wordt hieronder weergegeven.

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemming nieuwvestiging toch mogelijk maken als: sprake is van functieverandering, of b het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.
3. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat: a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is; b de uitbreiding regionaal is afgestemd; c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast; d. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Bij het bestemmingsplan van 2010 is al gebruik gemaakt van het argument dat verplaatsing economisch niet mogelijk is, ook toen is het plan landschappelijke ingepast. De schaal van de uitbreiding van **Holaras** was echter toen al van dien aard dat je ook van maatwerk kunt spreken.
Indien **Holaras** nu weer uitbreidt het buitengebied in, dan zal de volgende vraag over tien jaar zijn: uitbreiding in de richting van Dinxperlo.

Zienswijze 5. Het vergroten van de bedrijfslocaties van **Holaras** en **GST** past niet binnen het Provinciaal Beleid.
Het aangehaalde artikel 2.12.1, zie hier boven, is daar duidelijk over.

Onder 4.1.4 staat dat voorliggend initiatief geen negatieve geluidseffecten op de omgeving heeft. Dit is niet correct en niet aangetoond. Beide bedrijven maken ook nu lawaai, in het verleden is al eens handhavend opgetreden door de gemeente.
Door wederom uitbreiding toe te staan, wederom nodig net zoals bij eerdere uitbreidingen benoemd voor opslag, zullen de industriële activiteiten in de bestaande gebouwen toenemen met de kans dat de overlast voor de omgeving zal toenemen.

Zienswijze 6. Onderzocht moet worden welke geluidhinder ontstaat door een andere invulling van de bedrijfsgebouwen.

In de toelichting schrijft u onder 4.1.4.: Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: “Scheiden waar het moet, mengen waar het kan”.

Mijn vraag hierbij is: Onderschrijft u deze zienswijze wel? Wat is de zin van een geluidszonering wanneer de gemeente op gezochte gronden richtafstanden wil wijzigen?

Onder Planspecifiek beschrijft u onder bedrijfslocaties het volgende:
“Vanuit het ‘aspect bedrijven en milieuzonering’ is **GST** aan te wijzen als een milieucategorie 2 bedrijf (zaadverwerkingsbedrijf, maximale richtafstand 30 meter op basis van geluid), **Holaras** is een metaalbedrijf dat landbouwmachines en werktuigen produceert. Het bedrijf is aan te wijzen als een milieucategorie 3.2 bedrijf, waarvoor een maximale richtafstand van 100m van toepassing is (geluid).
In de omgeving van het plangebied liggen naast enkele andere bedrijfslocaties ook een detailhandelslocatie, een dienstverleningslocatie, enkele burgerwoningen en agrarische gronden. Daardoor is er sprake van een gemengd gebied, waardoor het mogelijk is de richtafstanden uit de publicatie “bedrijven en milieuzonering” met één stap te verminderen.

In mijn opbouw naar zienswijze 2 heb ik al aangegeven dat de feitelijke situatie niet is zoals hier beschreven wordt. Enkele woningen doet geen recht aan de situatie. U doet voorkomen dat er tal van bedrijven zijn. Dhr xxxxxx wil zijn bestemming wijzigen, de bestemming detailhandel wordt nu gewijzigd in wonen. Blijven naast de twee bedrijven die een uitbreiding vragen slechts twee andere bedrijven over. Al deze bedrijvigheid ligt geconcentreerd aan de Dinxperlosestraatweg.
Menging van woningen met detailhandel of persoonlijke dienstverlening is bovendien van een andere orde dan menging met zware industrie. Idealiter zouden de bedrijven van **GST** en **Holaras** gevestigd moeten zijn op (inter)lokale industrieterreinen. Ter bescherming van de inwoners van IJzerlo mogen daarom de richtafstanden voor de milieuzonering niet aangepast worden.

Zienswijze 7. Aanpassing van de milieuzonering is niet wenselijk, er is geen sprake van een gemengd gebied. De aanpassing is met een gezocht argument onderbouwd.

Verder wil ik stilstaan bij de categorisering van de bedrijven. In dit bestemmingsplan wordt de volgende categorisering aangehouden:
Germains Seed Technology: categorie 2. **Holaras**: categorie 3.2

In het bestemmingsplan van 2010 staat onder 5.7. Bedrijven & Milieuzonering: "Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bedrijven in het plangebied: • **Dinxperlosestraatweg 145 (Machinefabriek) (milieucategorie 4.1)**; • **Dinxperlosestraatweg 104b (Hoftijzer: Zand/grind grondverbetering wegaanleg) cultuur- en civieltechnisch bedrijf (milieucategorie 3.1 - 3.2)**; • **Kruisdijk 37: Mengvoederbedrijf Brunsveld (milieucategorie 3.1)**; • **Dinxperlosestraatweg 122: Germains technology group (bewerking zaden voor groente en bloemzaden & teelt proefgewassen) (milieucategorie 3.1)**. Alle voornoemde bedrijven zijn middels een bedrijfsbestemming in onderliggend bestemmingsplan opgenomen."
In 2010 heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze categorieën als bepalend in de besluitvorming meegenomen.

Zienswijze 8. Bij de bepaling van de milieugrenzen is het vanzelfsprekend dat voor de bedrijven de milieucategorieën van 2010 gelden. Er is immers geen sprake van andere activiteiten, maar uitsluitend van uitbreiding van activiteiten. Daarnaast wordt zienswijze 7 hierbij in acht genomen.

AD 3: OPMERKINGEN m.b.t. DE REGELS

ERFAFSCHEIDING MET KRUISDIJK 14A en 14B

Bij de REGELS wordt in artikel 3.4.5.a de erfafscheiding met het perceel van Kruisdijk 14A en 14 B geregeld. Hier staat dat de erfafscheiding binnen twee jaar moet zijn gerealiseerd. In de realisatieovereenkomst met de aanvrager wordt deze termijn op een half jaar gezet.

Zienswijze 9. De verschillende termijnen geven aanleiding tot discussie. Voor de duidelijkheid zou daarom de termijn bepaald moeten worden op een half

jaar, omdat deze in de realisatieovereenkomst is afgesproken. Dhr. xxxxxx heeft verzocht het hekwerk reeds voor de uitvoering van het bestemmingsplan te plaatsen. Hij heeft aangegeven akkoord te gaan met een half jaar.

REGELS: Artikel 3.5.1 toestaan vergelijkende bedrijven.

De bedrijven die nu uitbreiding vragen vallen onder de categorie 2 en 3.2., althans volgens deze bestemmingsplan wijziging. Zoals verwoord bij zienswijze 8 is de feitelijke situatie: 3.1 en 4.1 Bij verplaatsing of sluiting van deze bedrijven is het niet wenselijk, dat zich opnieuw bedrijven in deze categorie gaan vestigen. Bedrijven van categorie 1 en 2 kunnen eventueel wel.

De huidige bedrijven geven dermate overlast, dat vervangende bedrijven minder overlast zouden moeten genereren.

Zienswijze 10. Bij vertrek van de huidige bedrijven zouden geen bedrijven toegelaten moeten worden met een milieucategorie hoger dan 1 of 2. De tekst zou hierop aangepast moeten worden.

Met vriendelijke groet,

xxxxxxx