



## AGENDAPUNT NO. 7.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Kern IJzerlo 2010"

### AAN DE RAAD

#### **Samenvatting/Advies**

In het kader van het programma Actualisering bestemmingsplannen is voor de kern van het buurtschap IJzerlo een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Dit plan voorziet in een actuele bestemmingsregeling voor de bestaande kern. Verder worden de verkavelingsmogelijkheden van de uitgeefbare kavels aan de Warmelinckweg wat vergroot. Het bedrijf Hoopman krijgt in dit bestemmingsplan ook mogelijkheden om uit te breiden. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is voor ons geen aanleiding het plan te wijzigen. Als gevolg van de inwerkingtreding van de wabo moeten enkele juridische regelingen in het bestemmingsplan worden aangepast. Wij stellen de gemeenteraad daarom voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Aanleiding tot het voorstel**

Het voldoen aan de wettelijke verplichting ten aanzien van het actualisering van bestemmingsplannen. Het geldende plan dateert uit het begin van de tachtiger jaren en is aan herziening toe. Verder heeft het bedrijf Hoopman een verzoek ingediend om het bedrijf uit te breiden. In overleg is hiervoor een plan opgesteld dat in planologische zin via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

#### **Inhoudelijke toelichting**

Voor een inhoudelijke toelichting op het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van tervisielegging is één zienswijze ingediend. In de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern IJzerlo 2010" hebben wij deze zienswijze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor in te stemmen met de voorgestelde wijze van afdoening van de zienswijze.

#### **Wabo**

Op 1 oktober 2010 is de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) in werking getreden. De wabo heeft gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. De terminologie van de regelingen wordt aangepast. U moet daarbij bijvoorbeeld denken aan het vervangen van de termen "onthefing" en "bouw- en aanlegvergunning" door "afwijken van" en "omgevingsvergunning". Ook hoeven geen procedureregels voor bijvoorbeeld afwijkingen (vml. onthefingen) worden opgenomen. Het aangepaste bestemmingsplan (wabo-proof) treft u bijgaand aan. Als gevolg hiervan stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Relatie met bestaand beleid c.a.**

PvA Actualisering bestemmingsplannen, Toekomstvisie Aalten 2004, bestemmingsplan IJzero, Warmelinckweg 2008

#### **Afstemming met externe partijen/communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-Inspectie en het Waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen formele zienswijze bij uw raad ingediend.

Het plan is aan de inspraak onderworpen, rondom het buurtschapsbezoek van ons college op 15 december 2008. Vooroverleg met het Waterschap Rijn en IJssel heeft plaatsgevonden. Het waterschap kan instemmen met de opgenomen waterparagraaf.

#### **Tijdsplan**

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Financiële consequenties**

Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties, behoudens plankosten voor de actualisering. Hiervoor is dekking binnen de begroting (reguliere RO-budget). T.b.v. de uitbreiding van het

bedrijf Hoopman is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald en het planschaderisico is afgedekt.

Aalten, 14 september 2010

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,  
De secretaris, De burgemeester,  
J. Nobel G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Kern IJzerlo 2010" met ingang van 18 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen;

dat omtrent het ontwerpplan één zienswijze is ingebracht;

dat op deze zienswijze nader is ingegaan in de bij het raadsvoorstel behorende "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern IJzerlo 2010";

dat ter verhaal van kosten ex afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening de exploitant en de gemeente Aalten een exploitatieovereenkomst hebben gesloten;

dat de zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst is opgenomen in het separate besluit tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst;

dat vanwege het bestaan van de exploitatieovereenkomst geen (bij het bestemmingsplan behorend) exploitatieplan wordt vastgesteld.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 september 2010;

gezien het advies van de RTG Ruimte d.d. 5 oktober 2010;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

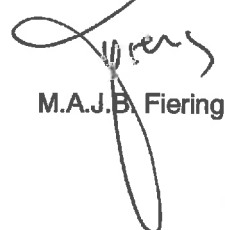
BESLUIT:

1. de ingediende zienswijze af te handelen overeenkomstig het gestelde in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern IJzerlo 2010";
2. het bestemmingsplan "Kern IJzerlo 2010" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte (NL.IMRO.0197.BP00008-VG01) bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
3. vast te stellen dat voor het plan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening.

AALTEN, 19 oktober 2010

De Raad voornoemd,

De Griffier,

  
M.A.J.B. Firing

De Voorzitter,

  
E. Berghoef





## ***Procedure***

---

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern IJzerlo 2010" heeft met ingang van 18 juni 2010 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen (dus tot en met 29 juli 2010) in het gemeentekantoor, locatie Nassaustraat 5 in Aalten. Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website [www.aalten.nl](http://www.aalten.nl), resp. [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

### ***Zienswijzen***

Gedurende deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in eerste instantie mondeling ingediend en later schriftelijk aangevuld.

### ***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 is daarom ontvankelijk

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

**1. mw. M. Schuurman en dhr. A. Prinsen, Kruisdijk 16, 7122 JX IJZERLO en dhr. H. de Beukelaer, Kruisdijk 14b, 7122 JX IJZERLO**

*Ingekomen op 27 juli 2010, met een verwijzing naar (het verslag van) de mondelinge reactie van 8 juli 2010 en met verwijzing naar de brief van 5 januari 2009*

Inhoud van de zienswijze

- a. Er is sprake van een vrij grootschalige bedrijvigheid in de kern IJzerlo. Er wordt nu nog meer ruimte gecreëerd om die bedrijvigheid nog grootschaliger te maken. Tot hoe ver moet dit bedrijf kunnen uitbreiden?
- b. Praktisch het hele bestemmingsplan is gewijd aan de uitbreiding van Hoopman.
- c. Het streekplan Gelderland 2005 kiest voor een aanbod van woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeur van de bewoners. Door IJzerlo steeds meer in een industrieterrein te veranderen staat het beleid haaks op deze uitgangspunten;
- d. Een bedrijf als GTG is op zijn plaats op een industrieterrein waar al sprake van leegstand is;
- e. Kunnen de huidige bedrijven in IJzerlo nog wel als kleinschalig worden aangeduid? Een bedrijf, dat 24 uur per dag en zeven dagen per week werkt en voor geluidsoverlast zorgt, is niet kleinschalig meer;
- f. Ook de gewenste uitbreiding van het bedrijf Hoopman is niet kleinschalig. Dergelijke bedrijven zijn langzamerhand te groot geworden voor IJzerlo. Bedrijven met dergelijke omvang horen eerder thuis op een (regionaal) industrieterrein;
- g. Voor het landelijk aanzien van IJzerlo is de aanwezigheid van een aantal grote bedrijven geen pré;
- h. De voorgenomen uitbreidingen en het daarmee gemoeide grotere aantal verkeersbewegingen bevorderen niet de verkeersveiligheid;
- i. Het gemeentebestuur houdt te weinig rekening met de leefbaarheid van de kern en besteedt teveel aandacht aan de bedrijvigheid;
- j. Het bedrijf GTG veroorzaakt al jaren overlast. Bij de milieuvergunning destijds heeft de gemeente ons verkeerd voorgelicht waardoor aanvankelijke bezwaren zijn ingetrokken. Later heeft GTG via een melding toestemming gekregen om ook 's nachts te werken waar wij veel overlast van ondervinden. Er zijn klachten ingediend en metingen verricht. Handhaving van de milieuvergunning gebeurt onvoldoende. Geluidsnormen worden door GTG overschreden. Het woongenot wordt aangetast. De indruk bestaat dat GTG elke keer mogelijkheden krijgt om de zaak te rekken om dwangsommen te voorkomen. De gemeente treedt niet daadkrachtig op;
- k. Gevraagd wordt of de milieuvergunning niet kan worden aangepast;
- l. De aanpassing van de ontsluiting van het bedrijf Hoopman zorgt ervoor dat de uitrit op een ongelukkige plaats komt te liggen;
- m. Het bedrijf Hoopman veroorzaakt ook geluidsoverlast, met name veroorzaakt door radio's wanneer deuren open staan;
- n. De gemeente houdt wel rekening met de financiële consequenties voor bedrijven maar niet met hun financiële belangen. Gevraagd wordt om compensatie voor de waardedaling van hun woningen;
- o. De gemeente heeft eind 2008 aangegeven dat GTG geen uitbreidingsmogelijkheden zou krijgen. Het conceptbestemmingsplan gaf de mogelijkheid voor een grotere bouwhoogte tot 8 meter. Destijds is gevraagd naar de reden waarom maar daar is geen antwoord op gekomen;
- p. Bij de bouw-/milieuvergunning voor GTG is destijds bepaald dat er groen aangeplant wordt en een slagboom wordt geplaatst. Uiteindelijk is dit in 2009 gebeurd. Het groen is echter deels weer weggehaald;
- q. Wethouder Ten Voorde heeft aangegeven een eventuele verplaatsing van GTG als wisselgeld te zien voor de uitbreiding van het bedrijf Hoopman;
- r. De uitweg van GTG naar de Kruisdijk zou mogelijk anders bestemd worden. Dit is niet gebeurd.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Wij bestrijden niet dat een aantal aanwezige bedrijven niet (meer) als kleinschalig kunnen worden betiteld. In de afgelopen decennia is deze situatie zo gegroeid, er is sprake van een bestaande situatie. Aan de bedrijven die direct grenzen aan de woningen zijn niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden geboden, anders dan het vigerend plan toestaat. Het bedrijf Hoopman heeft

een gemotiveerd verzoek ingediend om te kunnen uitbreiden. Wij hebben daar de nodige voorwaarden aan gesteld. Vervolgens is het plan mede ook n.a.v. inspraakreacties verder uitgewerkt met als resultaat het in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven plan. De laatste uitbreiding van bedrijf Hoopman heeft begin jaren negentig plaatsgevonden. Een bestemmingsplan geldt in beginsel voor een planperiode van tien jaar;

- b. Omdat dit de enige noemenswaardige ontwikkeling is die het bestemmingsplan mogelijk maakt is het logisch dat de toelichting voor een groot deel is gewijd aan deze ontwikkeling. Voor het overige is het vooral een conserverend plan;
- c. Bedoelde passage uit het Streekplan is vooral gericht op het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en is daarom in onze ogen niet direct te vertalen naar de situatie in IJzerlo. Dit neemt niet weg dat wij ook oog hebben voor de woonomgeving. Bij het bestemmen van de bestaande bedrijven is daar rekening mee gehouden. Mogelijkheden zijn afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen of zijn beperkt tot het huidig gebruik (m.n. bij het bedrijf GTG). Slechts het bedrijf Hoopman wordt (nieuwe) uitbreidingsmogelijkheden geboden. Bij het tot stand komen van dit plan is nadrukkelijk ook rekening gehouden met de omgeving. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd;
- d. Het vigerende bestemmingsplan laat een bedrijf als GTG op deze plek toe. In het vigerende bestemmingsplan "IJzerlo, herziening 1996A (Dinxperlosestraatweg 122)" is het perceel bestemd tot bijzonder agrarisch bedrijf in de vorm van onder meer de bewerking van zaden en de teelt van proefgewassen. In het voorliggende bestemmingsplan is deze specifieke bestemming overgenomen. Mocht het bedrijf deze locatie verlaten dan zijn bedrijven uit de bedrijfscategorieën 1 en 2 toegestaan;
- e. Zie ook de beoordeling onder a. Wanneer de bedrijven de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan niet overtreden dan hoeven en kunnen wij op dat punt niet op te treden tegen dat bedrijf. Zaken als het reguleren van productietijd kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Een milieuvergunning is hiervoor het juiste instrument. In die zin kunnen en willen wij ook geen beperkingen in het bestemmingsplan opleggen.
- f. Wat betreft deze uitbreiding is in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk gemotiveerd waarom wordt meegewerkt aan dit verzoek. Hoewel de uitbreiding inderdaad niet gering is zorgt dit plan wel voor een betere indeling van het bedrijfsperceel en daarmee ook voor een betere ontsluiting van het bedrijf. Verkeersoverlast wordt hiermee voorkomen.  
Een verplaatsing naar een bedrijventerrein klinkt aannemelijk maar vanuit economisch oogpunt gezien is dit geen optie. Een bedrijfsverplaatsing gaat gepaard met forse investeringen en moet veelal ook (mede) gedragen worden door mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie die verlaten wordt.. De meest voor de hand liggende functie voor herontwikkeling is woningbouw. De in november 2009 door de raad vastgestelde woonvisie laat zien dat de behoefte aan woningen in het buitengebied/kleine kernen maar beperkt is. Andere locaties in en/of rondom IJzerlo kunnen hier ruimschoots in voorzien. Naast aantrekkelijke herontwikkelingsmogelijkheden zijn ook vaak subsidies nodig. Gezien onze huidige financiële positie zien wij ook geen mogelijkheden voor (co-)financiering. Een bedrijfsverplaatsing is daarom niet aan de orde.  
Dit wil niet zeggen dat een bedrijf ongebreideld kan uitbreiden. Alle aspecten moeten worden afgewogen om te kunnen beoordelen of en zo ja op welke wijze een bedrijf verder kan groeien. In de toelichting is deze keuze goed gemotiveerd;
- g. Voor de bestaande bedrijven aan de noordkant van de Dinxperlosestraatweg is de situatie niet of nauwelijks gewijzigd. Wij hebben hier geen mogelijkheden om een betere landschappelijke inpassing af te dwingen. Voor het bedrijf Hoopman is dit anders. Het bedrijf heeft in overleg een totaalplan ontwikkeld dat behalve de uitbreiding van de bebouwing en een gewijzigde ontsluiting met name ook voorziet in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. In een overeenkomst is vastgelegd dat deze inpassing ook daadwerkelijk uitgevoerd en in stand moet worden gehouden;
- h. Door de gewijzigde terreinindeling wordt de verkeersveiligheid juist verbeterd. Hierover zijn met het bedrijf en de provincie afspraken gemaakt die eveneens in een overeenkomst zijn vastgelegd;
- i. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Daar waar nieuwe mogelijkheden worden geboden is nadrukkelijk rekening met de omgeving gehouden;
- j. Genoemde zaken kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. De milieuvergunning is hiervoor het juiste instrument.
- k. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan kan de aanpassing van de milieuvergunning niet aan de orde komen. Dit zijn verschillende en gescheiden trajecten. In het geval de milieuvergunning het (leef- en woon)milieu aantoonbaar onvoldoende beschermd, dan kan de vergunning (inclusief de daaraan verbonden voorschriften) worden aangepast. Het bestemmingsplan is daarvoor echter niet het geëigende instrument.



- l. De aanpassing van de ontsluiting is in overleg tussen het bedrijf, provincie en gemeente tot stand gekomen. Partijen gaan er vanuit dat hiermee de verkeersveiligheid juist wordt vergroot. Het aantal in- en uitritten wordt verminderd en de situatie wordt veel overzichtelijker. Voor ons is onduidelijk waarom de uitrit op een ongelukkige plek komt te liggen. Het in de toelichting opgenomen plan vormt het uitgangspunt. Voor een gedetailleerde uitwerking vindt nader overleg met de provincie (=wegbeheerder Dinxperlosestraatweg) plaats. Wanneer er suggesties zijn die passen binnen deze opzet en leiden tot voor een veiligere verkeerssituatie dan staan wij daar open voor;
- m. Dit argument speelt geen rol in het kader van dit bestemmingsplan. Wij spelen deze opmerking door aan het bedrijf. Deze situatie is bekend. Momenteel loopt hiertegen een onderzoek om te kijken of de gestelde normen worden overschreden. Mocht dit het geval zijn, dan worden passende maatregelen genomen.
- n. Over de financiële consequenties van een bedrijfsverplaatsing voor een bedrijf zijn wij onder punt f. al ingegaan. Dat daarbij niet alleen de belangen van een bedrijf een rol spelen is ook aangegeven. Wanneer reclamanten menen dat er sprake is van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan dan kan met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening en onze planschadeverordening een verzoek om planschade worden ingediend;
- o. Per abuis is destijds op de plankaart van het voorontwerpplan een bouwhoogte van 8 meter opgenomen voor het bedrijf GTG. Wij vermoeden dat deze hoogte is ontleend aan de maximale bouwhoogte van de overige bestaande bedrijven. In het ontwerpplan is dit hersteld en is de maximale bouwhoogte teruggebracht tot 6 meter, conform het vigerende bestemmingsplan. In onder meer het gesprek van 10 februari 2009 is aangegeven dat deze opmerking wordt meegenomen en dat het college wordt voorgesteld om de bouwhoogte aan te passen. Ook in diverse overleggen met wethouder Ten Voorde is dit punt besproken. Wij gaan er van uit dat met deze toelichting deze kwestie voldoende behandeld is;
- p. De aanplant van groen en het plaatsen van de slagboom is na de reactie met de eigenaar besproken. Vervolgens is dit door/namens het bedrijf uitgevoerd. Ook dit is onderwerp van gesprek geweest tijdens overleggen met m.n. de heer De Beukelaer. De kwestie is daarmee naar ons idee afgedaan. Wij gaan er vanuit dat de gemaakte afspraken worden gerespecteerd. Er is niet opnieuw groen verwijderd. De door ons aangetroffen situatie is op dit punt in overeenstemming met de gemaakte afspraken.
- q. Wethouder Ten Voorde heeft destijds aangegeven dat met Hoopman overlegd zou worden over de mogelijkheden. Uit gesprek met Hoopman is gebleken dat het voor het bedrijf niet haalbaar is om deze locatie op te geven. De gemeente heeft daarop de planologische situatie in het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast dat slechts de huidige bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (specifieke bestemming voor zaadbewerkingsbedrijf) en dat daarnaast slechts categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Ook zijn er geen mogelijkheden geboden om de bebouwing uit te breiden.
- r. Wat betreft de ontsluiting naar de Kruisdijk zou bekeken worden of er mogelijkheden zijn een andere bestemming op te nemen. Een andere bestemming is niet mogelijk omdat deze uitweg ingeval van calamiteiten wel gebruikt moet kunnen worden. Het gebruik van de uitweg naar de Kruisdijk is via de milieuvergunning al beperkt: er is namelijk een slagboom geplaatst. Dit perceelsgedeelte hoort ook bij het bedrijfsperceel. Het ligt daarom ook voor de hand een bedrijfsbestemming te handhaven. Op dit perceelsgedeelte zijn geen bouw mogelijkheden.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen, wij stellen voor het plan ongewijzigd vast te stellen.