



Gemeente
Aalten



Uitbreiding woongebied kern IJzerlo
2024
Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE	3
ZIENSWIJZEN	4
1. De heer [REDACTED]	4
2. [REDACTED]	6
3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC DOETINCHEM	7
VOOROVERLEGREACTIES	8
1. provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem	8
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	8

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024’ heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld.

Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met 31 januari 2024 kunnen worden ingediend.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend.

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 zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Inhoudelijke beoordeling

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

Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoel in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

De ingekomen reacties van deze instanties zijn in deze Commentaarnota beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties. De reacties zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier gedeeltelijk correcties van het bestemmingsplan ter rechtzetting of actualisering van enkele niet (meer) juiste of niet duidelijke onderdelen van het bestemmingsplan.

1. De heer [REDACTED]

Ingekomen op 29 januari 2024

Inhoud van de zienswijze

In 2018 heb ik een cascowoning gekocht aan de Warmelinckweg en ben daar in 2019 gaan wonen. In de veronderstelling dat er aan de overzijde van weg nooit gebouwd gaat worden aangezien deze kavels in de kern van IJzerlo dan binnen 100 meter van een agrarisch bedrijf komen te liggen (gezondheidsrisico's) en deze grond in het bestemmingsplan is aangemerkt als landbouwgrond heb ik flink geïnvesteerd in de woning om aardgasloos te kunnen leven.

In december 2023 heb ik vernomen dat de gemeente Aalten voornemens is de kern IJzerlo uit te breiden met een aantal woningen aan de Warmelinckweg; dit komt voor mij als een volslagen verrassing.

Volgens mij is er voldoende potentiële bouwgrond beschikbaar aan de Kruisdijk naast de school 't Warmelinck waar geen agrarisch bedrijf in de buurt gevestigd is.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Bij de aankoop van een woning dient een adspirant koper zich niet alleen te focussen op de feitelijke/bestaande situatie maar zich ook te oriënteren op de mogelijke ontwikkelingen in de directe omgeving.

Deze ontwikkelingen liggen niet uitsluitend vast in een geldend bestemmingsplan, maar kunnen ook afgeleid worden van visies en/of andere beleidsdocumenten. In het kader van de ruimtelijke ordening kunnen bepaalde ontwikkelingen nooit op voorhand worden uitgesloten, zeker niet direct aan de rand van een bebouwde kom. Juist die locaties kennen in het kader van de ruimtelijke ordening enige dynamiek en komen veelal het eerst in beeld met het oog op een organische groei van een kern.

Al bij raadsbesluit van 14 december 2004 heeft de gemeenteraad van Aalten een toekomstvisie vastgesteld, waar ook voor de kern IJzerlo een uitbreidingsrichting is aangegeven. In een deel van dit gebied zijn nu de woningen geprojecteerd.

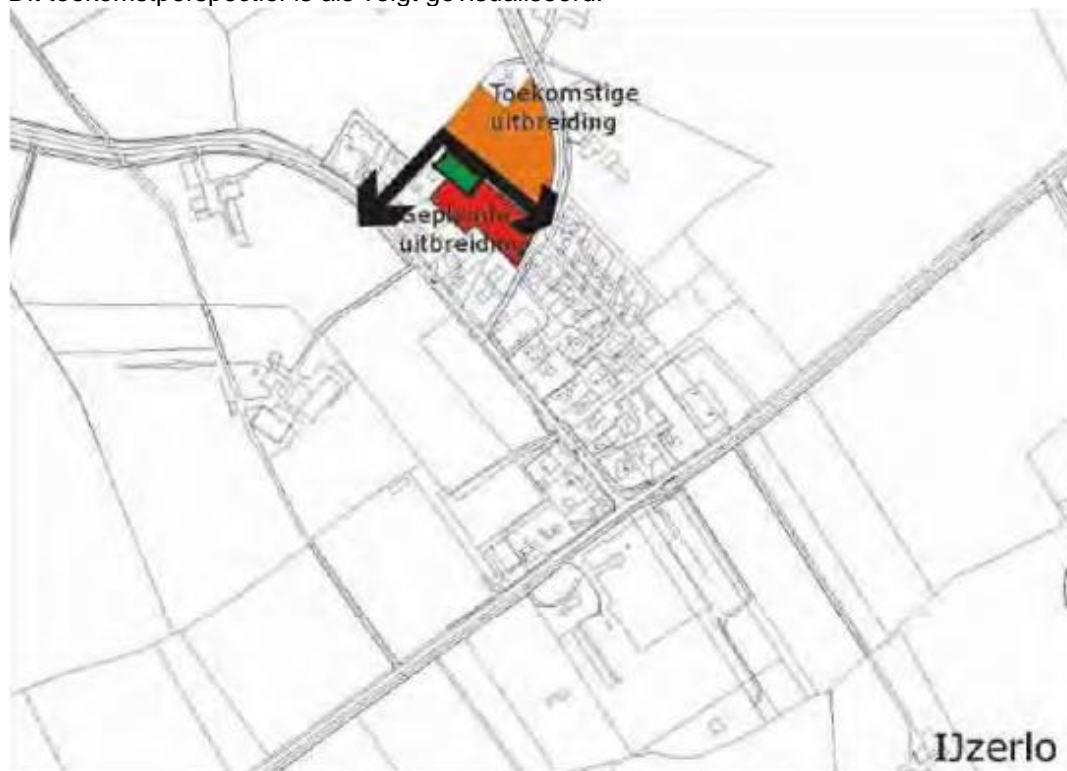
In de toelichting van het bestemmingsplan Kern IJzerlo 2010, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 oktober 2010, is de volgende passage opgenomen (ontleend aan de eerder genoemde Toekomstvisie Aalten):

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Aalten

In de Toekomstvisie Aalten, vastgesteld op 14 december 2004 is het toekomstperspectief voor de kern IJzerlo aangegeven. Mogelijkheden voor uitbreiding van de kern liggen met name aan de noordzijde. Via het bestemmingsplan Warmelinckweg 2007 is hier deels al gevolg aan gegeven. Dit plan biedt mogelijkheden voor de bouw van maximaal negen nieuwe woningen. Dit bestemmingsplan is al onherroepelijk en de uitgifte van de gronden is gestart. In het kader van de actualisering en het terugbrengen van het aantal bestemmingsplannen is dit gebied in dit bestemmingsplan opnieuw bestemd.

Dit toekomstperspectief is als volgt gevisualiseerd:



In de door de gemeenteraad op 7 juli 2009 vastgestelde geurverordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is deze ontwikkeling eveneens voorzien.

Op 18 september 2018 is het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' vastgesteld door de gemeenteraad als uitvloeisel van het zgn. stoplichtenmodel in het kader van de woningbouwplanning. Dit plan is niet bedoeld als een algeheel woningbouwverbod in de gehele gemeente, maar om als gemeente meer grip te krijgen op de woningbouwstromen. Het is met name de bedoeling de in de verschillende bestemmingsplannen opgenomen (veelal te ruime) woningbouwcapaciteit in overeenstemming te brengen met de geprognostiseerde behoefte.

Er kunnen met dit parapluplan nog steeds woningen aan de voorraad worden toegevoegd, mits dit past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een en ander is geregeld via een

afwijkingsbevoegdheid in artikel 24.1.2 van dit parapluplan. Met dit plan is in ieder geval de eerder vastgestelde visie voor de uitbreiding van de kern IJzerlo niet ingetrokken door de gemeenteraad.

Uit het hiervoor genoemde volgt dat in de verschillende documenten deze woningbouwontwikkeling al wordt voorzien. Door de gemeente is in ieder geval niet de verwachting gewekt dat op deze locatie nimmer zal worden gebouwd. Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling eigenlijk niet als een verrassing kan komen.

De veronderstelling dat niet binnen een zone van 100 m. van een grondgebonden agrarisch gebouw wordt gebouwd is overigens op zich juist. Te rekenen vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak wordt die afstand gerespecteerd. Binnen deze zone wordt geen nieuwe geurgevoelige bebouwing toegestaan.

Aan de Kruisdijk is inderdaad ook nog ruimte voor woningbouwontwikkeling. In dit plan zijn daar twee zgn. rood-voor-rood-kavels opgenomen. De aldaar beschikbare ruimte kan nog verder worden benut voor woningbouw in het kader van het Afwegingskader buitengebied, vastgesteld bij raadsbesluit van 30 november 2021. Met het invullen van de gronden ten noorden van de Warmelinckweg vinden wij dat IJzerlo op een logische wijze verder wordt ontwikkeld op basis van consistent ruimtelijk beleid.

Wij zijn er ons wel van bewust dat de woonsituatie voor de indiener van de zienswijze anders wordt, onder meer in verband met een aanmerkelijk gewijzigd uitzicht vanuit de woning. Er bestaat echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Met het realiseren van dit plan wordt voorzien in een woningbehoefte in de gemeente Aalten. Beleid is verder dat aan al de kleine kernen naar behoefte een (beperkt) aantal woningen wordt toegevoegd. Wij zijn van mening dat het plan evenwichtig is opgesteld naar de maatstaven van een goede ruimtelijke ordening en duurzaam ruimtegebruik. Wij zijn verder van oordeel dat er in de woning van de indiener van de zienswijze geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat door de invulling van dit gebied met woningbouw.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2.

[REDACTED]

Ingekomen op 1 februari 2024.

Inhoud van de zienswijze

De juridische onderbouwing ten aanzien van de toepasselijke geurnormering ontbreekt in dit bestemmingsplan. Voor de woningen in het landelijk gebied (geurnorm 14 ou/m³) geldt een andere norm dan de bebouwde kom (3 ou/m³). Rond de kern van IJzerlo liggen meerdere intensieve veehouderijen. Hiervoor is een cumulatieve geurberekening noodzakelijk.

Indien uit die berekening blijkt dat alles binnen de normen valt, dan is het plan voor de indiener van de zienswijze akkoord.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat dit agrarisch bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering door dit woningbouwplan, omdat in de directe nabijheid reeds een burgerwoning van derden ligt.

Dit geuronderzoek is alsnog uitgevoerd en bij de stukken ter inzage gelegd. Uit het onderzoek blijkt dat:

1. in de nieuwe woningen van de kern IJzerlo kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
2. de bestaande veehouderijen worden niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Het onderzoek is in handen gesteld van de indiener van de zienswijze. Het is aan hem om te bepalen of hij de zienswijze intrekt.

Besluit:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels of verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt het geuronderzoek in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen.

3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC DOETINCHEM
Ingekomen op 7 februari 2024.

Inhoud van de zienswijze

Er is weliswaar vooroverleg geweest met het waterschap, maar dit heeft niet geleid tot een positieve afronding van de watertoets. Er is onvoldoende uitgewerkt op welke wijze de benodigde berging op particulier terrein zal worden gerealiseerd en geborgd. Dit dient alsnog te worden aangegeven.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Helaas heeft het overleg nog niet geleid tot een positieve afronding van de watertoets. Wij zijn van oordeel dat dit het planproces niet mag vertragen. Wij zijn van mening dat het hemelwater in de bodem dient te worden geïnfiltrerd. Hieraan dient op de verschillende bouwkevels invulling te worden gegeven. Dit is echter een kwestie van uitvoering en afstemming van de specifieke situatie op een bouwperceel

Om die reden stellen wij voor aan de artikelen 6.5 en 7.5 een specifieke planregeling met betrekking tot de hemelwater infiltratie toe te voegen, die luidt als volgt:

Planregel 6.5.4 en 7.5.4 Nadere detaillering van de hemelwaterinfiltratie

Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 6.1/7.1 toegelaten gebruik is - met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast- slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten van het waterschap Rijn en IJssel wordt voldaan, te weten:

bij een bui van $T=100+10\%$, moet 80 millimeter water worden geborgen, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat de voormelde planregels in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Vooroverlegreacties

1. provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Ingekomen op 12 januari 2024

Inhoud van de overlegreactie:

- a. De ambtelijke provinciale dienst deelt mede dat er geen zienswijze wordt ingediend.
- b. Wel wordt gevraagd een storende fout in paragraaf 3.2.2 van de toelichting te corrigeren.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

- a. Van deze mededeling wordt met waardering kennisgenomen.
- b. De gevraagde aanpassing in de tekst van de toelichting wordt doorgevoerd.

Besluit:

De overlegreactie wordt overgenomen, in die zin dat in paragraaf 3.2.2 (onder het kopje Wonen) van de toelichting de zin: "In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio" wordt gewijzigd in: "Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda."

Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	Wijziging
Verbeelding	Bij nadere uitmeting is gebleken dat de honderdmeter contour van het agrarisch bedrijf Thijsweg 5 nog voor een zeer klein gedeelte door het plangebied loopt. Om die reden wordt aan de noordzijde een strook grond bestemd als 'Groen'. Voor een deel zijn deze gronden nog aangeduid als 'Tuin', voor zover direct grenzend aan het bouwvlak waar vier woningen zijn toegestaan. In tegenstelling tot de bestemming 'Tuin' (daar zijn erkers en uitbouwen aan de woning mogelijk) is binnen de bestemming 'Groen' geen geurgevoelige bebouwing toegestaan.