



Raadsvoorstel

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024'.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024', voorziet in de toevoeging van maximaal 18 nieuwe woningen aan deze woonkern. 16 nieuwe woningen zijn geprojecteerd aan de noordzijde van de Warmelinckweg/ten westen van de Thijsweg; aan de Kruisdijk zijn twee zgn. rood-voor-rood-kavels opgenomen. Het plan maakt ook de aanleg van een parkeerterrein voor de basisschool mogelijk.

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit wordt ter vaststelling aangeboden.

Inleiding

Voor de kern IJzerlo is een nieuw woningbouwplan ontwikkeld, passend bij de aard en schaal van deze woonkern.

Het gaat om een toevoeging van maximaal 16 nieuwe woningen ten noorden van de Warmelinckweg en ten westen van de Thijsweg te IJzerlo. De locatie aan de Warmelinckweg is in de loop van de jaren in beeld geweest als toekomstige uitbreiding van de kern IJzerlo. De vrijstaande woningen aan de Kruisdijk volgen uit het Afwegingskader buitengebied. Binnen de contouren van de woonkern is het niet mogelijk dit programma te realiseren en om die reden komt het agrarisch gebied, direct grenzend aan de bebouwde kom, in beeld.

Korte beschrijving van de toegekende bestemmingen in het bestemmingsplan:

Het plan voorziet in de volgende bestemmingen:

- a. 'Woongebied' (voor de 16 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen); het is een vrij algemene bestemmingsregeling dat verwijst naar het in de toelichting opgenomen stedenbouwkundige invulling; deze wijze van bestemmen brengt enige flexibiliteit met zich mee bij de verdere uitwerking en vergunningverlening;
- b. 'Verkeer-Verblijfsgebied' (met het oog op de aanleg van de parkeerplaats, vrij gangbare regeling),
- c. 'Wonen' (voor de twee rood-voor-rood-woningen; een gebruikelijke woonbestemming met dien verstande dat in artikel 6.2.5. de voorwaardelijke verplichting tot sloop van tenminste 750 m² bebouwing per woning is opgenomen) en
- d. 'Groen' (voor de aanleg van groenvoorzieningen, incl. wandelpad, ten noorden van de school).

In het inrichtingsplan, dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is oog voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het nieuwe woongebiedje wordt klimaat- en waterbestendig ingericht. Dit is tevens een mooie kans om dit woongebied aantrekkelijk in te richten door de aanplant van groen (bomen en struiken). Al het hemelwater wordt geïnfiltreerd in het gebied. In het plangebied is ook een wandelpad opgenomen. Het kan worden gezien als een lokaal ommetje, maar ook als aantrekkelijk verbinding naar de basisschool.

Parkeerplaats voor de basisschool c.b.s. 't Warmelinck.

Het plan voorziet ook in de aanleg van een parkeerplaats voor de plaatselijke basisschool. In verband met een veilige en doelmatige afwikkeling van het verkeer ten behoeve van de school is deze voorziening zeer gewenst.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om een woningbouwplan bij de kern IJzerlo te realiseren.

Bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage zijn gelegd, worden nog op grond van de Wet ruimtelijk ordening vastgesteld. De Omgevingswet is hierop niet van toepassing

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Woonprogramma

Het is gemeentelijk beleid is erop gericht om aan elke kern naar behoefte een gedifferentieerd aantal woningen toe te voegen.

In het gemeentelijk woonbeleid is het aantal nieuw toe te voegen woningen voor de kern IJzerlo bepaald op ca. 15. Het nieuwe woongebied voorziet in de bouw van:

1. één vrijstaande woning aan de Thijsweg;
2. twee halfvrijstaande woningen aan de Thijsweg;
3. vijf aaneengebouwde woningen aan de Warmelinckweg;
4. vier tiny houses/kleine woningen aan de Warmelinckweg;
5. vier senioren woningen, ten noordoosten van de school;

Daarnaast zijn in het plan nog twee zgn. rood-voor-rood-woningen aan de Kruisdijk opgenomen.

Het gaat om een divers aantal woningen voor verschillende doelgroepen. Direct ten westen van deze parkeerplaats zijn twee zgn. rood-voor-rood-woningen in het plan opgenomen. Deze woningen kunnen pas worden ontwikkeld indien daar een slooppogave tegenover staat, overeenkomstig het afwegingskader Buitengebied (vastgesteld bij raadsbesluit van 30 november 2021). In de planregels (artikel 6.2.5) is deze voorwaardelijke verplichting verankerd. De ontwikkeling van deze twee RvR-woningen vindt voor rekening en risico van de grondeigenaar plaats en is onderdeel van de grondtransactie.

De twee bestaande uuthuskes vallen eveneens binnen de bestemming 'Woongebied' en hebben daarmee een positieve bestemming.

De zienswijzen en de (ambtshalve) beoordeling daarvan zijn aanleiding het plan op onderdelen bij te stellen. Om te uit te sluiten en dat geurgevoelige bebouwing binnen de milieucontour van 100 m. wordt opgericht, wordt aan de noordzijde van het plangebied de bestemming 'Groen' uitgebreid. Dit staat de uitvoering van het onderliggende inrichtingsplan niet in de weg. Ter plaatse is namelijk groen/infrastructuur voorzien. Dit is een acceptabele oplossing voor de bij het plan betrokkenen. De contour van de grondtransactie wordt gerespecteerd in dit plan.

Alternatieve beleidskeuzes

Een keuze kan zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen en de agrarisch bestemming van de gronden te handhaven. Een andere bestemmingswijze, een meer gedetailleerd plan, is ook een optie.

Financiële consequenties

De gemeente heeft de gronden van het plangebied inmiddels in eigendom verworven en is daarmee verantwoordelijk voor de realisatie van het plan. Separaat is een exploitatieopzet opgesteld, waarbij de financiële consequenties zijn uitgewerkt. Daarmee is het verhaal van de grondexploitatiekosten over de in dit bestemmingsplan begrepen kosten verzekerd.

Participatie en Communicatie

In overleg met vertegenwoordigers van IJzerlo's Belang en de grondeigenaren is de afgelopen periode het bijgaande plan ontwikkeld. Het afgelopen jaar hebben op locatie enkele schetssessies plaats gevonden, waarvan het bij dit voorstel behorende ruimtelijk plan het resultaat is. Er is draagvlak voor dit plan bij de dorpsbelangenvereniging 'Ons Aller Belang' te IJzerlo.

De kennisgeving rond het ontwerp van het bestemmingsplan is toegezonden aan het Waterschap Rijn en IJssel en het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Het ontwerp voor het bestemmingsplan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Er zijn in totaal drie zienswijzen ingekomen. In de zienswijzennota wordt daarop ingegaan.

Alle stukken zijn digitaal raadpleegbaar, onder meer via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Daarmee volgt de zgn. beroepsfase.

Gedurende die termijn kan door een belanghebbende, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient

eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Bijlagen

1. het vast te stellen bestemmingsplan, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding en de noodzakelijke bijlagen (inclusief de ruimtelijke onderbouwing);
2. de ingediende zienswijzen en de zienswijzennota;
3. het ontwerp van het raadsbesluit (vaststelling bestemmingsplan).

Aalten, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester



Raadsmededeling openbaar

Nummer :
Datum : 27 maart 2024
B&W datum : 28 maart 2024
Beh. Ambtenaar : G.H. Scheffer
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024'

Aanleiding:

De fracties van de VVD en D66 hebben vragen gesteld met betrekking tot het woningbouwplan voor de kern IJzerlo. In deze raadsmededeling wordt op de vragen ingegaan.

Inhoud mededeling:

De fractie van de VVD stelt de volgende vraag: Is met het toevoegen van 18 woningen aan de woonkern het volledige benutbare contingent voor IJzerlo verbruikt? Of zijn er in de toekomst nog mogelijkheden om te bouwen?

Antwoord college: met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het aantal woningen, dat in het gemeentelijk woonbeleid voor de kern IJzerlo is voorzien, geheel ingevuld. Daarnaast zijn er in en rond de kern IJzerlo mogelijkheden in het kader van de Afwegingskader buitengebied (toepassing rood-voor-rood). Of er in de toekomst nog verdere mogelijkheden zijn, dient te blijken uit de alsdan vast te stellen behoefte. Dit wordt dan gemeentebreed te bezien.

De fractie van D66 stelt de volgende vraag:

Wat betekent de norm van $T = 100 + 10\%$ praktisch? Stelt dit een grens aan de hoeveelheid verharding en zo ja hoeveel? Is de HWA verplicht afgekoppeld van het riool?

]

Antwoord college: Deze norm heeft betrekking op de capaciteit van de hemelwaterinfiltratie in relatie tot het verharde oppervlak (van bebouwing en oppervlakteverhardingen). Kort gezegd komt het erop neer dat de omvang van de hemelwaterberging gelijk is aan: het aantal mm \times oppervlak van de toename van de verharding. De benodigde compensatie d.m.v. waterberging neemt dus evenredig toe met een toename in het oppervlak extra verharding. Deels wordt de capaciteit in het openbaar gebied aangelegd en deels dient dit op de onderscheidene kavels te worden gerealiseerd (bv. met behulp van een krattensysteem of een wadi). De afvoer van het hemelwater mag in dit geval niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool; van een afkoppeling kan dan ook geen sprake zijn.

Antwoord college: het bestemmingsplan dwingt op zich niet tot natuurinclusief bouwen; het plan kent al een vrij lange aanloopperiode en is indertijd beoordeeld op basis van het Afwegingskader woningbouw. In dat kader was de natuurinclusieve woningbouw geen toetsingscriterium.

Wij hopen dat de kandidaat bouwers wel worden geïnspireerd door de passages in de toelichting van het plan en daarmee rekening houden bij het ontwerp van de woning. Bij de uitgifte van de kavels brengen wij dit nog eens nadrukkelijk onder de aandacht.

Voor het openbaar deel van het gebied zijn wij verantwoordelijk voor de inrichting. Het aanplanten van biodivers en klimaatbestendig/autochtoon plantmateriaal is daarbij uitgangspunt. Er komt in het openbaar

gebied veel groen met veel beplanting en bomen, alsmede een wadi: de natuurinclusieve vorm van waterberging.

De fractie van D66 stelt de volgende vraag:

Welke grondslag en afweging is gehanteerd voor deze prijzen? Hoe verhoudt dit zich met grondprijzen elders in de Achterhoek?

Antwoord college:

Om te komen tot redelijke grondprijzen wordt er een onderscheid gemaakt tussen:

- Het type woning;
- de vrij-op-naam--prijs (VON) van de woning (residueel rekenen);
- locatie van het plangebied (bij welke kern ligt het plangebied);
- de locatie van de woning binnen het plangebied.

Bij woningen onder de betaalbare grens (< €390.000 VON) wordt er gewerkt met een beleidswaarde, een relatief lage prijs die bijdraagt aan het doel van betaalbaarheid. Voor woningen in de vrije sector geldt dat deze zijn gebaseerd op residuele grondprijsberekeningen, daarnaast is hier op een comparatieve wijze gekeken naar de grondprijzen bij omliggende gemeenten.

In navolging van deze grondexploitatie, wordt de nota Grondbeleid 2024-2028 met Grondprijzenbrief 2024 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. In deze nota worden de grondprijzen voor 2024 onderbouwd.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:



De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gelet op raadsmededeling 46 /2024 Aanpassing zienswijzennota bestemmingsplan Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 7:19 van de Wet milieubeheer en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

1. in te stemmen met de aangepaste 'Zienswijzennota bestemmingsplan Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024';
2. het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024', zoals vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00120-VG01.gml gewijzigd vast te stellen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 22 april 2024.

De Raad voornoemd,

De griffier,

M.A.J.B. Fiering

De voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp