

# Raadsvoorstel

**Onderwerp** : TAM-Omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten  
**Portefeuillehouder** : T.M.M. Kok  
**Thema Raadsprogramma** : 1. Leefomgeving en Wonen en 4. Ondernemen en Economie

## Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



## Beslispunten

1. het ontwerp van het 'TAM-Omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0197.TAM20240005-ON01 vast te stellen.

## Waarom dit besluit nemen

Op de Gendringseweg 23 en 25a, aan de rand van de bebouwde kom van Lintelo, is een bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Vroeger was hier een koel- en vrieshuis gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst naar elders en de wens bestaat om de milieucategorie af te waarderen naar categorie 1 en 2, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Intensieve bedrijfsactiviteiten zijn daarmee uitgesloten, wat een verbetering van het woon- en leefklimaat betekent. Middels het TAM-Omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a wordt het planologisch regime gewijzigd.

## Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Op de locatie geldt nu het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten, meer specifiek het deel dat gevormd wordt door het bestemmingsplan "Kern Lintelo 2008". Middels voorgenomen wijziging wordt het omgevingsplan gewijzigd. De bevoegdheid tot vaststelling van het omgevingsplan ligt bij de gemeenteraad.

## Argumenten

*1.1 Het terugbrengen van de toegestane milieucategorie naar maximaal categorie 2 verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse.*

Een koel- en vrieshuis valt onder milieucategorie 3.1. Bedrijven in categorie 3.1 zijn wat betreft milieupact intensiever te noemen dan bedrijven in categorie 1 en 2. Door maximaal bedrijfscategorieën 1 en 2 toe te staan, neemt de mogelijke milieuhinder op de omgeving op bijvoorbeeld het gebied van geur, geluid en trillingen af. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat in de nabijheid van het bedrijf en neemt de woonkwaliteit toe. In de nabijheid zijn relatief veel woningen gelegen, omdat het bedrijf zich bevindt binnen de bebouwde kom van kern Lintelo.

*1.2 Er wordt voldaan aan de minimale afstand tussen de woning Gendringseweg 25a en het bedrijf op Gendringseweg 23.*

De woning bestaat uit het woongedeelte dat via een bijkeuken en berging is verbonden met een inpandig privézwembad. De afstand tussen de verblijfsruimten van de woning op Gendringseweg 25a en het bedrijf op Gendringseweg 23 bedraagt circa 27 meter. Voor bedrijven in categorie 2 geldt op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter ten opzichte

van burgerwoningen. Omdat het gebied aangemerkt kan worden als 'gemengd gebied', kan worden volstaan met een adviesafstand van een stap lager, namelijk 10 meter. Er wordt voldaan aan de adviesafstand. Dat betekent dat de woning op voldoende afstand van het bedrijf staat om omgezet te kunnen worden naar een reguliere burgerwoning, mits de toegestane milieucategorie wordt afgewaardeerd van 3.1 naar 2.

*1.3 Een burgerwoning biedt ruimere gebruiksmogelijkheden doordat deze niet meer bewoond hoeft te worden door iemand die functioneel verbonden is aan het bedrijf.*

Een reguliere burgerwoning met woonbestemming mag bewoond worden door mensen zonder binding met het bedrijf, terwijl een bedrijfswoning moet worden bewoond door iemand die een functionele binding heeft met het bedrijf. Daardoor is de burgerwoning makkelijker te verkopen of te verhuren. Bedrijfswoningen zijn vaak minder aantrekkelijk voor hypotheekverstrekkers of kopers, vanwege de beperking van functionele binding.

*1.4 Het initiatief is niet in strijd met het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Om te bepalen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is per beleidsveld (water, bodem, geluid, milieu etc.) aangegeven dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek. Ook is ingegaan op de instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie.

*1.5 Het plan is economisch uitvoerbaar.*

Bij de medewerking aan een wijziging van het omgevingsplan wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over het kostenverhaal (de financiële risico's rondom nadeelcompensatie e.d.) opgenomen.

## **Kanttekeningen**

*1.1 Het plan wordt in procedure gebracht overeenkomstig de bepalingen uit de Omgevingswet, volgens de systematiek van TAM-IMRO, en wordt voor zes weken ter inzage gelegd.*

Met deze Tijdelijke Alternatieve Maatregel (IMRO) kunnen gemeenten via de oude techniek en de IMRO-standaard uit de Wet ruimtelijke ordening het omgevingsplan wijzigen voor gebiedsontwikkelingen. Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De eventuele zienswijzen die binnenkomen worden samengevat en beantwoord in een zienswijzennota.

## **Is er draagvlak voor dit besluit?**

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan aangeven of participatie heeft plaatsgevonden. In dit geval is de omgeving niet geïnformeerd over de ontwikkeling, omdat er aan de feitelijke situatie niets verandert. Zo is er bijvoorbeeld niet sprake van een toename in woningaantallen, verkeersbewegingen et cetera. Vanwege de beperkte omvang van de wijziging bestaat de verwachting dat er draagvlak is voor de wijziging.

## **Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?**

De realisatie van het bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Wij hebben daartoe afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met het kostenverhaal.

## **Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?**

Het plan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in Aalten Actueel, het gemeenteblad en digitaal via [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

## **Wat gaat er gebeuren na dit besluit?**

De gemeente maakt de vaststelling van het omgevingsplan bekend door dit te publiceren in het gemeenteblad. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van

bijbehorende stukken op [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waar de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt.

### **Bijlagen**

1. Motivatie TAM-Omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten incl. bijlagen;
2. Regels TAM-Omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten';
3. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Gendringseweg 23 en 25a Aalten'.

Aalten, 2 december 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp  
burgemeester