Raadsvoorstel

Onderwerp : "TAM-Omgevingsplan Lieversdijk, Haart" vaststellen
Portefeuillehouder : A. Joost
Thema Raadsprogramma : 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals
Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



,


Beslispunten
1. Het “TAM-Omgevingsplan Lieversdijk, Haart” als vervat in de bestandenset met de planidentificatiecode NL.IMRO.0197.TAM20240004-VG01, met bijbehorende documenten en bijlagen, gewijzigd vast te stellen.
2. Het plangebied aan te merken als welstandsvrij gebied en de bestaande welstandscriteria uit de welstandsnota te laten vervallen.

Waarom dit besluit nemen
Het TAM-Omgevingsplan Lieversdijk, Haart voorziet in de toevoeging van dertien woningen op het huidige sport- en speelveld van basisschool ’t Möllenveld in diverse woningbouwcategorieën, met name in de sociale koop (tot €269.000,-) en betaalbare koop (€ 384.000,-, prijspeil 2026). Een nieuw sport- en speelveld wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van de basisschool, langs de Haartseweg. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het Omgevingsplan gemeente Aalten te worden gewijzigd.

Het TAM-Omgevingsplan heeft als ontwerp voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het omgevingsplan. De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het omgevingsplan.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Het beleid van het gemeentebestuur is de afgelopen jaren geweest om naar behoefte aan elke kleine woonkern een aantal woningen toe te voegen. Zo zijn er in De Heurne, IJzerlo, Lintelo en nabij de kern Barlo recentelijk woningbouwplannen mogelijk gemaakt, waarvan een aantal woningen reeds zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn.
Recentelijk is er een bouwplan voor de realisatie van vier rood-voor-rood woningen nabij de kern Haart vastgesteld. Door deze ontwikkeling is de schuifruimte gecreëerd om het sportveld te verplaatsen, om zodoende ruimte te maken voor woningbouwinbreiding in de kern Haart.

Argumenten
1.1 Het plan voorziet in woningen die voldoen aan de plaatselijke woonbehoefte van diverse doelgroepen en voldoet daarmee aan het Uitnodigingskader Woningbouw en de woondeal.
Het plan voorziet in de nieuwbouw van in totaal 13 woningen in de volgende woningbouwtypes: twee halfvrijstaande woningen en 11 rijenwoningen. Het gaat om een divers aantal woningen voor verschillende doelgroepen. Het uitgangspunt bij deze ontwikkeling was om een zo groot mogelijk aandeel in de sociale koop (max. € 269.000,-) te realiseren, mede omdat nabij de kern Haart aan de

Haartseweg vier vrije sector woningen worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling worden er ook woningen toegevoegd in de betaalbare categorie, geschikt voor zowel starters als senioren. Daarnaast zijn er twee halfvrijstaande woningen opgenomen in het plan, geschikt voor doorstromers. Het plan gaat uit van verkoop van kavels, daarmee zijn sociale huurwoningen geen onderdeel van het plan. De woningcorporatie investeert niet in kleine kernen zoals de Haart. Bovendien zijn starters op de woningmarkt in deze regio eerder geneigd om te kopen dan om te huren. Om die reden wordt het aandeel sociale huur vervangen door sociale koop.

1.2 De locatie ligt binnen de bebouwde kom van de kern Haart en is daarmee een geschikte inbreidingslocatie voor woningbouw.
De locatie kan worden ontsloten via de bestaande inrit aan de Lieversdijk. Het nieuwe woonerf komt te liggen binnen een bestaande groene rand. Het zicht op de planlocatie blijft daarmee voor een groot deel ongewijzigd.

1.3 In het plan is sprake van voldoende aandacht voor een groene inpassing, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
De bestaande groene rand wordt waar mogelijk versterkt en verdicht. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen zoals halfverharding in de parkeervakken, zodat water kan infiltreren in de bodem. Binnen de gronden aangeduid met de functie "groen" wordt voldoende ruimte gecreëerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Het plan is ontwikkeld met inachtneming van de relevante omgevingsfactoren, waarbij diverse omgevingsonderzoeken zijn uitgevoerd. De bijbehorende rapporten zijn als bijlagen bij de motivering van het omgevingsplan gevoegd. Uit de motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Er is overeenstemming bereikt over de verwerving van de gronden in het plangebied door de gemeente.
De gemeente is eigenaar van het nieuw in te richten sport- en speelveld. Deze grond zal worden geruild met het huidige sportveld dat in eigendom is van stichting Accent, waardoor de gemeente eigenaar wordt van de woningbouwlocatie.

1.6 Er ontstaan mogelijkheden om een nieuw multifunctioneel sport- en speelveld te realiseren aan de Haartseweg, naast de school.
Dit veld is inmiddels voorzien van een houtsingel als afscherming tussen het veld en de toekomstige woningen aan de Haartseweg. Een inrichtingsplan voor het veld is opgesteld door een werkgroep die wordt gevormd door mensen vanuit de school, Haarts Belang, de buurt en de gemeenschap. Het veld wordt kleiner dan voorheen, maar kan weliswaar door zijn multifunctionele karakter ruimte voor ontmoeting bieden en een bijdrage leveren op het gebied van natuur- en buiteneducatie en aan de leefbaarheid in de gehele buurtschap. De gemeente heeft een faciliterende rol.

1.7 Het Waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland hebben positief geadviseerd over het plan.
Het voorontwerp van het TAM-Omgevingsplan is toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland. Deze partijen hebben positief geadviseerd over het plan.

1.8 Het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen naar aanleiding van één ingediende zienswijze, daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.
De zienswijze en de beantwoording van de zienswijze zijn opgenomen in de bijlage Zienswijzennota. De zienswijze heeft aanleiding gevormd om een aanvullend onderzoek naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uit te laten voeren en om het omgevingsplan op onderdelen aan te passen. Hieronder worden de wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerp opgesomd.

<u>Wijzigingen verbeelding</u>

- Het opnemen van omliggende agrarische gronden in het plan met bestemming Agrarisch en aanduiding ‘milieuzone – spuitzone’ binnen 50 meter van de gevoelige functies Wonen en Maatschappelijk, waarbij er binnen 50 meter van gevoelige functies (wonen en

maatschappelijk) een vergunningplicht op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geldt.
- In de bestemming “Groen” is een aanduiding ‘speelvoorzieningen’ opgenomen.

Wijziging planregels
- Hoofdstuk 2 artikel 4 ‘Agrarisch met waarden’ en artikel 16 ‘Milieuzone – spuitzone’ toegevoegd. In artikel 4 zijn de regels uit de reguliere bestemming ‘Agrarisch met waarden’ opgenomen, conform het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015. In artikel 16 is de vergunningplicht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen. Deze vergunningplicht is noodzakelijk in het kader van de bescherming van de volksgezondheid en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functies Wonen en Maatschappelijk. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend als aangetoond wordt dat er ter plaatse van de functies wonen en maatschappelijk sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- In artikel 5.2 lid c is opgenomen dat speelvoorzieningen uitsluitend binnen de aanduiding ‘speelvoorziening’ mogen worden gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat speelvoorzieningen, welke mogelijk aan te merken zijn als gevoelige functie, binnen de groenbestemming binnen 50 meter van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt worden gebouwd.
- In artikel 17.1 lid a is opgenomen dat het overgangsrecht niet geldt op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit is nodig om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen op gronden met de functies Wonen en Maatschappelijk.

Wijziging motivering
- Paragraaf 6.15 Gezondheid is verder aangevuld met een toelichting over de regels met betrekking tot de spuitzone.
- Tevens zijn in de motivering enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat dan om verbeteringen in de tekst. De motivering is daarnaast op onderdelen geactualiseerd en uitgebreid met extra toelichting.

2.1 In de welstandsnota valt het plangebied binnen het deelgebied ‘landelijk gebied’, waardoor de criteria voor het landelijk gebied gelden.
Het plan is een uitbreiding van de kern Haart. De welstandscriteria van het landelijke gebied passen niet bij het voorgestelde plan met rijwoningen en een tweekapper. Voor de kern Haart gelden geen welstandscriteria. Het plangebied vormt een op zichzelf staand gebied dat omzoomd is door een groene bosschage. Daardoor is er geen aanleiding om beeldkwaliteitseisen op te nemen zodat de bebouwing aansluit bij de bestaande bebouwing in de Haart. Gelet op de goothoogte is het waarschijnlijk dat dakkappellen voorgesteld worden, deze zijn onder voorwaarden vergunningvrij mogelijk, dus ook daarvoor is het niet nodig om welstandscriteria op te nemen.

Kanttekeningen
1.1 De grondexploitatie woningbouw de Haart sluit met een negatief resultaat op eindwaarde van € 49.060. Voor dit verlies zal er een bedrag van € 49.060 in de verliesvoorziening worden gestort ten laste van de algemene reserve.
De grondexploitatie is een samenstelling van kosten en opbrengsten op het plan. De kosten voor aankoop grond, bouw- en woonrijp maken en bijkomende plankosten worden uit de verkoop van de bouwkavels betaald. Tevens zijn er kosten gemaakt voor de aanleg van een houtwal op het nieuwe sport- en speelveld, welke als afscherming dient tussen het sport- en speelveld en de nog te realiseren naastgelegen woning aan de Haartseweg.

1.2 Door opname van de spuitzone in het plan worden gebruiksmogelijkheden van percelen in de omgeving beïnvloed, waardoor er een risico is op nadeelcompensatie.
De opname van de aanduiding ‘milieuzone – spuitzone’ met bijbehorende vergunningplicht op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen beïnvloedt de gebruiksmogelijkheden van percelen in de omgeving van het plangebied. Hier kunnen in beginsel geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt, tenzij aangetoond kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functies. Deze spuitzone is noodzakelijk om de woningbouw en verplaatsing van het speelveld mogelijk te maken. De nadeelcompensatieregeling onder de Omgevingswet biedt financiële vergoeding voor schade veroorzaakt door rechtmatig

overheidshandelen. Er is een risicoanalyse uitgevoerd om een inschatting te kunnen maken van het risico op nadeelcompensatie. Hiervoor is een post opgenomen in de grondexploitatie.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Er bestaat draagvlak voor het plan bij stichting Haarts Belang, basisschool 't Möllenveld en stichting Accent. Meer woningen betekent in de toekomst meer leerlingen, dat belangrijk is voor het voortbestaan van de buurtschapsschool. Om die reden is het wenselijk dat het plan woningen voor starters bevat, maar ook voor gezinnen.
Er is in het najaar van 2024 een informatieavond georganiseerd voor inwoners van de Haart en andere belangstellenden. Er waren circa 50 inwoners aanwezig. Het plan is op deze avond positief ontvangen. Tijdens deze avond en in de periode daarna konden geïnteresseerden zich melden om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen. Er hebben zich circa 25 belangstellenden gemeld, waarvan het grootste deel aangegeven heeft serieuze interesse te hebben in een woning. Deze geïnteresseerden worden middels updates via e-mail op de hoogte gehouden.

Er is één zienswijze ingediend. Voor de zienswijze en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de zienswijzennota. Er zijn naar aanleiding van de zienswijze meerdere gesprekken gevoerd met de indiener met als doel tot een gezamenlijke oplossing te komen. Uiteindelijk heeft de zienswijze geleid tot opname van de spuitzone in het omgevingsplan.

De spuitzone raakt naast het perceel van indiener van de zienswijze nog twee andere agrarische percelen. Er zijn keukentafelgesprekken gevoerd met de betreffende eigenaren om toe te lichten wat de spuitzone voor de gebruiksmogelijkheden op hun perceel betekent, welke compensatieregelingen er bestaan en op welke manier het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de toekomst misschien mogelijk gemaakt kan worden middels een omgevingsvergunning.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

Indien het TAM-omgevingsplan wordt vastgesteld dan zal er een grondexploitatie worden opgesteld. Deze wordt separaat voorgelegd aan de raad met de daarbij behorende financiële consequenties. Voor de realisatie van het nieuw multifunctioneel sport- en speelveld aan de Haartseweg, naast de school heeft de gemeente een faciliterende rol waarbij vooralsnog geen kosten worden verwacht.

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. De indiener van de zienswijze en de eigenaren van de agrarische percelen waar de spuitzone op ligt, worden per e-mail geïnformeerd over de vaststelling van het omgevingsplan. Daarnaast wordt de lijst met geïnteresseerden op de hoogte gesteld via een e-mail.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

De vaststelling van het omgevingsplan wordt, minimaal twee weken na vaststelling van het omgevingsplan, gepubliceerd in het gemeenteblad. Het omgevingsplan wordt met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen.
Iedereen (belanghebbenden en niet-belanghebbenden) die een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbesluit voor de omgevingsplanwijziging, kan beroep instellen. Daarnaast kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, in beroep tegen het wijzigingsbesluit.

Bijlagen

1. Motivering inclusief bijlagen
2. Regels inclusief bijlagen
3. Verbeelding

Aalten, 13 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester