

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	: Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het 'TAM-Omgevingsplan Lichtenvoordsestraatweg 69'.
<b>Portefeuillehouder</b>	: T.M.M. Kok
<b>Thema Raadsprogramma</b>	: 1. Leefomgeving en Wonen

## Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



## Beslispunten

Het 'TAM-Omgevingsplan Lichtenvoordsestraatweg 69' gewijzigd vaststellen.

## Waarom dit besluit nemen

Het 'TAM-Omgevingsplan Lichtenvoordsestraatweg 69' voorziet in de transformatie van het agrarisch erf met daarop een intensieve veehouderij in een nieuw woongebied in de directe nabijheid van de kern Barlo.

Er worden maximaal 16 nieuwe burgerwoningen toegevoegd voor verschillende doelgroepen.

Dit plan is ook het resultaat van een vrij intense zoektocht naar verschillende locaties voor een mogelijke uitbreiding van de woonkern Barlo. Ten behoeve van de borging van de beeldkwaliteit wordt de stedenbouwkundige verkenning opgenomen als aanvulling op de welstandsnota.

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

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

Het beleid van het gemeentebestuur is de afgelopen jaren geweest om naar behoefte aan elke woonkern een aantal woningen toe te voegen. Voor de kern Barlo zijn in overleg met de dorpsbelangenorganisatie Barlo's Belang in de loop van de tijd diverse locaties in ogenschouw genomen. De kern Barlo is gelegen in Nationaal Landschap en de directe omgeving kenmerkt zich door verschillende kernkwaliteiten (waaronder hoogteverschillen en de Groene Ontwikkelingszone). Deze gebiedskwaliteiten maken het lastig een geschikte woonlocatie met een voor Barlo passend volume te ontwikkelen.

Uiteindelijk heeft zich de transformatie van dit agrarisch erf, gelegen in de directe nabijheid van de woonkern, aangediend.

## Argumenten

In overleg met de stedenbouwkundige is een geheel nieuw woonerf ontwikkeld op basis van oorspronkelijk kaartmateriaal. Het plan bestaat uit twee min of meer gelijkwaardige woonvelden. De bestaande bedrijfswoningen zullen in de toekomst voor burgerbewoning worden gebruikt.

Korte beschrijving van de toegekende activiteiten in het omgevingsplan:

Het plan voorziet -na het schrappen van het agrarisch bouwperceel- in de volgende activiteiten/functies:

- a. 'Wonen' (voor de in totaal 16 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen). Er zijn maximaal 5 vrijstaande, 2 halfvrijstaande en 9 rijenwoningen mogelijk voor de verschillende doelgroepen.
- b. 'Verkeer-Verblijfsgebied' (met het oog op de ontsluitingsweg en de aanleg van de parkeervoorzieningen).
- c. 'Natuur' (voor de versterking van gebiedskwaliteiten, de landschappelijke inpassing en de ontwikkeling van nieuwe natuur)
- d. 'Groen' (voor de aanleg van groenvoorzieningen);
- e. 'Tuin - Gaarde' (voor de vergroting van de tuinen van de aangrenzende eigenaren van de woningen aan de Markerinkdijk)
- f. 'Agrarisch met waarden' (het terrein dat vóór de voormalige agrarische bedrijfswoningen ligt: ten behoeve van een extensief agrarisch grondgebruik);

Uit het inrichtingsplan, dat in de toelichting van het omgevingsplan is opgenomen, blijkt dat er oog is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het nieuwe woongebied wordt klimaat- en waterbestendig ingericht. Al het hemelwater wordt gefiltreerd in het gebied.

### **Woonprogramma**

Het 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 Barlo bepaald op ca. 15. Het nieuwe woongebied voorziet in de bouw van:

1. vijf vrijstaande woningen;
2. twee halfvrijstaande woningen;
3. negen aaneengebouwde woningen.

Het gaat om een divers aantal woningen voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen. Dit bevordert een gemengd woonmilieu.

De twee bestaande bedrijfswoningen vallen eveneens onder de bestemming 'Wonen' en krijgen daarmee een positieve functie ten behoeve van burgerbewoning.

### **Beeldkwaliteit.**

In de stedenbouwkundige verkenning (bijlage 1) zijn referentiebeelden opgenomen voor wat betreft de vormgeving van de bebouwing en inrichting van het terrein.

De toekomstige woonbebouwing refereert met name naar woningen in de vorm van (kap)schuurwoningen met een landelijke materiaaltoepassing. Wij vinden dit passend bij het agrarisch/landelijk karakter van deze omgeving. De bebouwingsbepalingen in het omgevingsplan zijn gericht op deze wijze van uitvoering.

Het voorstel is om deze uitvoeringswijze te verankeren in de welstandsnota. Bedoelde passages van deze verkenning gelden dan als aanvulling op de welstandscriteria uit de welstandsnota. De aanvragen om omgevingsvergunning dienen daaraan te worden getoetst.

In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt nog wel een wijziging voorgesteld, met het oog op een beter functioneel gebruik van het hoofdgebouw. Het knelpunt rondom de woningindeling is gesignaleerd nadat een bouwtekening voor de rijenwoningen is uitgewerkt op basis van de planregels van dit omgevingsplan.

De passage 'Alle dakvlakken zijn grotendeels gesloten en dakkappen zijn niet mogelijk' wordt gewijzigd in 'Alle dakvlakken zijn grotendeels gesloten; slechts op de achterdakvlakken van de rijenwoningen zijn dakkappen toegestaan, mits deze zijn mee ontworpen in de aanvraag om omgevingsvergunning voor het hoofdgebouw'. Met deze aanpassing kunnen er twee slaapkamers op de eerste bouwlaag van de rijenwoningen worden gerealiseerd.

Verder wordt de gebruikelijke flexibiliteitsbepaling (een afwijking van maximaal 10% van de bebouwingsbepalingen) in het plan opgenomen.

## **Kanttekeningen**

Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt de agrarische functie van de gronden te gehandhaafd. In dat geval dient in ieder geval de aanduiding 'intensieve veehouderij' te worden geschrapt, omdat zulks volgt uit de subsidiebeschikking in het kader van de Lbv-regeling (beëindigingsregeling veehouderijlocaties).

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

- Er is draagvlak voor dit besluit. Uit de omgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening en risico van de grondeigenaar. Er is een realisatieovereenkomst gesloten, waarbij rechten en plichten over en weer zijn vastgelegd. Daarnaast ontvangt de gemeente een bijdrage in het kader van de Lbv-regeling.

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

In overleg met Barlo's Belang en de grondeigenaar is de afgelopen periode het bijgaande plan ontwikkeld. Er is draagvlak voor dit plan bij de dorpsbelangenvereniging 'Barlo's Belang'. Het plan is ook gepresenteerd aan de gemeenschap.

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. Alle stukken zijn digitaal raadpleegbaar, onder meer via het Omgevingsloket/regels op de kaart.

Er is van de provincie Gelderland een (positieve) zienswijzen ingekomen bij brief van 4 november 2025. Dit is met name het gevolg dat een eerder afgegeven advies (dat juist voor de terinzagelegging is ontvangen) niet is verwerkt in het plan. Nadien heeft overleg met de provincie plaatsgevonden en is er gesproken over de aanpassingen in het plan.

Deze hebben betrekking op de Barlose gebiedskwaliteiten (openheid/hogteverschillen/de groene ontwikkelingszone) en de verantwoording daarvan in het plan. Met name die gebiedskwaliteiten zijn in dit geval een provinciaal belang. De resultaten van het overleg zijn verwerkt en van de zijde provincie is aangegeven dat dit bijgestelde plan de instemming heeft.

Eén van de aanpassingen heeft ook betrekking op de voorwaardelijk planregel voor de realisering van het landschappelijk plan. Er is nu een vrij algemene bepaling opgenomen, niet alleen voor de functie Natuur, maar ook op andere functies waarop het landschappelijk versterkingsplan van toepassing is.

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

Na vaststelling door de raad is het pad als volgt:

1. Het omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd.
2. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
3. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.
4. Indien een voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan pas in werking zodra de voorzieningenrechter daarover heeft beslist.

**Wat gaat er gebeuren?**

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden wordt begonnen met de realisatie van het woningbouwplm

**Wie gaat het doen?**

De grondeigenaar

**Wanneer?**

In 2026

**Bijlagen**

1. het vast te stellen omgevingsplan, bestaande uit:
  1. Toelichting,
  2. Planregels
  3. Verbeelding verbeelding;

bijlagen bij de planregels:

  4. Stedenbouwkundige verkenning;
  5. Verkennend bodemonderzoek;
  6. Beleidsregel parkeren.

bijlagen bij toelichting:

  7. Stedenbouwkundige verkenning;
  8. Participatieverslag;
  9. Geuronderzoek;
  10. Verkennend bodemonderzoek;
  11. Quick scan water;
  12. Het wateradvies
  13. Quickscan flora en fauna;
  14. AERIUS-berekening;
  15. Archeologisch bureauonderzoek;
  16. Ladder voor duurzame verstedelijking;
  17. Plan-mer-beroordelin;
  18. Memo-spuitzonering;
  19. Zienswijze provincie Gelderland.
2. het ontwerp van het raadsbesluit (vaststelling omgevingsplan).-

Aalten, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp  
burgemeester