

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Adviesrecht raad buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Eerste Broekdijk (tussen huisnummer 24 en 44) te Aalten voor de nieuwbouw van 10 woningen voor één-of tweepersoonshuishoudens.
Portefeuillehouder	: Wethouder A. Joost
Thema Raadsprogramma	: 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2026-00000405 voor de nieuwbouw van 10 sociale huurwoningen voor één- of tweepersoonshuishoudens aan de Eerste Broekdijk (tussen huisnummer 24 en 44) te Aalten.

Waarom dit besluit nemen

De aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk Z2026-00000405 voorziet in de realisatie van 10 huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens aan de Eerste Broekdijk te Aalten. Hiermee wordt voorzien in een actuele woningbehoefte binnen de gemeente, in het bijzonder voor kleinere huishoudens.

Het initiatief is echter in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten. De beoogde locatie heeft op grond van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 de bestemming Groen, waar woningbouw niet is toegestaan. Daarnaast is het initiatief in strijd met het Parapluplan gemeente Aalten, omdat de locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan'.

Omdat het initiatief niet past binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan, kan medewerking uitsluitend worden verleend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Op grond van de daarvoor geldende procedure is het college verplicht de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen een advies uit te brengen over de aanvraag.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling en dat de realisatie van de woningen past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Daarom wordt voorgesteld een positief advies uit te brengen over de aanvraag omgevingsvergunning.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Onder de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om omgevingsvergunningen te verlenen voor activiteiten die niet passen binnen het omgevingsplan: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is van de raad om af te wijken

van het omgevingsplan (artikel 16.15a onder b Omgevingswet). Voor de niet-aangewezen gevallen is dan geen advies van de gemeenteraad vereist. Op 28 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten op alle BOPA's adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing te verklaren, met uitzondering van een lijst activiteiten die onder de voormalige zogenaamde 'kruimelgevallen' vielen of waarvoor een algemene verklaring van geen bedenkingen was afgegeven. Voorliggende aanvraag valt niet onder één van deze categorieën. Dat betekent dat een advies van de gemeenteraad is vereist. Uw advies is bindend voor het college. Dit adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard, bindend advies. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

Argumenten

1.1 De Woonplaats geeft aan dat er grote behoefte is aan betaalbare huurwoningen.

De nieuwbouw van 10 sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens aan de Eerste Broekdijk in de gemeente Aalten draagt bij aan een gevarieerd en passend woningaanbod. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen voor inwoners die binnen de huidige woningmarkt moeilijk geschikte woonruimte kunnen vinden. De woningen bieden kansen aan verschillende doelgroepen en ondersteunen de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de gemeente Aalten.

1.2 De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het Uitnodigingskader Woningbouw van de gemeente Aalten.

Met de toevoeging van 10 sociale huurwoningen wordt voorzien in de lokale behoefte aan betaalbare woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het plan draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente en sluit aan bij de beleidsmatige voorkeur voor betaalbare woningen en woningen voor doelgroepen die minder gemakkelijk zelfstandig passende huisvesting kunnen vinden. Door de duurzame en energiezuinige uitvoering van de woningen wordt tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

1.3 De Global Goals

De realisatie van 10 sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens draagt bij aan:

- Global Goal 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) door het vergroten van het aanbod van betaalbare huisvesting;
- Goal 10 (Ongelijkheid verminderen) en Global Goal 1 (Geen armoede), doordat betaalbare woonruimte beschikbaar komt voor huishoudens die afhankelijk zijn van de sociale huursector;
- Global Goal 7 (Betaalbare en duurzame energie) en Global Goal 13 (Klimaatactie) omdat de woningen duurzaam en energiezuinig worden gerealiseerd;

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.

1.5 Onlangs is het perceel door de gemeente Aalten verkocht aan de Woonplaats

Op 3 april 2026 heeft uw college besloten om het perceel, kadastraal bekend als gemeente Aalten, sectie L, nummer 3828, plaatselijk bekend als Eerste Broekdijk te Aalten, te verkopen aan De Woonplaats en een realisatieovereenkomst voor het woningbouwplan aan te gaan. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan vormt een vervolgstap in de uitvoering van dit besluit en maakt de realisatie van het woningbouwplan planologisch mogelijk.

1.6 De uitvoerbaarheid van het plan m.b.t. huidige netcongestiesituatie.

Bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven is de beschikbaarheid van een elektriciteitsaansluiting een belangrijk aandachtspunt. Voor de beoogde ontwikkeling is de aanvraag voor een netaansluiting ten behoeve van de 10 sociale huurwoningen vóór 1 juli 2026 bij de netbeheerder ingediend. Daarmee is tijdig rekening gehouden met de geldende netcongestiesituatie.

Kantttekeningen

1.1 Door de uitbreiding wijzigt de leefomgeving voor de directe omgeving.

Voor de realisatie van de woningen wordt afgeweken van het geldende omgevingsplan. De locatie heeft in de huidige situatie een groenbestemming. Daar staat tegenover dat het plan voorziet in een actuele behoefte aan betaalbare woningen en past binnen de gemeentelijke woonambities. De belangen van woningbouw en behoud van de huidige inrichting zijn in de BOPA-afweging tegen elkaar afgewogen.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Voor de ontwikkeling zijn op 13 november 2024 en 31 maart 2026 participatiebijeenkomsten gehouden voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen toegelicht en is de omgeving in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en aandachtspunten mee te geven. De belangstelling richtte zich vooral op de uitstraling van de woningen, parkeren en de inrichting van het openbare gebied.

Uit de gevoerde gesprekken blijkt overwegend draagvlak voor het bouwplan. Veel omwonenden vinden dat de woningen goed passen op deze locatie en zien de ontwikkeling als een kwaliteitsverbetering van de omgeving. Daarnaast wordt de toevoeging van 10 sociale huurwoningen gezien als een positieve bijdrage aan de woningbehoefte in Aalten.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

De realisatie van het bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Wij hebben afspraken vastgelegd in een realisatieovereenkomst 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 ontwerpbesluit zal na een positief besluit door uw raad voor een periode van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een zienswijzennota.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Na dit besluit wordt het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan in deze periode zienswijzen indienen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend worden deze samengevat en beantwoord in een zienswijzennota, en opnieuw aan uw raad voorgelegd.

Bijlagen

1. Onderbouwing buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA)
2. Situatietekening
3. Bloktekening (Blok 1 en Blok 2)

Aalten, 8 september 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester