Motivering

Gemeente Aalten

TAM-omgevingsplan

Lieversdijk Haart

Inhoudsopgave

Motivering 3

Hoofdstuk1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging projectgebied 7
1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Beschrijving huidige situatie 11

Hoofdstuk3 Voorgenomen ontwikkeling 15
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in? 15
3.2 Strijdigheid omgevingsplan 18
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid 20
3.4 Conclusie 20

Hoofdstuk4 Voorbereiding en participatie 21
4.1 Participatie omgeving 21

Hoofdstuk5 Beleid en regelgeving 23
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels 23
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 24
5.3 Regionaal beleid 28
5.4 Beleid waterschap 30
5.5 Gemeentelijk beleid 32

Hoofdstuk6 Omgevingsaspecten 37
6.1 Geluid 37
6.2 Luchtkwaliteit 38
6.3 Geur 40
6.4 Bodemkwaliteit 42
6.5 Water 43
6.6 Mobiliteit en parkeren 45
6.7 Omgevingsveiligheid 46
6.8 Bedrijven en milieuzonering 48
6.9 Natuur 49
6.10 Cultureel erfgoed 52
6.11 Duurzaamheid 54
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 55
6.13 Milieubelastende activiteiten 57
6.14 M.e.r.- beoordeling 58
6.15 Gezondheid 59

Hoofdstuk7 Beperkingengebieden 63

7.1 Beperkingengebieden 63
7.2 Conclusie 63

Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid 65
8.1 Economische uitvoerbaarheid 65
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 65

Hoofdstuk9 Juridische uitvoerbaarheid 67
9.1 Algemeen 67
9.2 Toedelen van functies aan locaties 67
9.3 Conclusie 70

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Aalten is voornemens om in buurtschap Haart een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken en de buitenruimte van basisschool 't Möllenveld opnieuw in te richten. Het initiatief bestaat uit twee samenhangende deelgebieden.

Het eerste deelgebied betreft de locatie aan de Lieversdijk, op de hoek van de Lieversdijk en de Drenthelweg. Deze gronden maken in de huidige situatie onderdeel uit van de groene buitenruimte van basisschool 't Möllenveld en zijn ingericht met gras, speelelementen en bestaande groenstructuren. Ter plaatse worden dertien woningen mogelijk gemaakt, gericht op onder meer starters en senioren. De woningen worden landschappelijk ingepast en voorzien van bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, parkeervoorzieningen, ontsluiting en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor dit deelgebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Haart 2010' van de gemeente Aalten, vastgesteld op 18 maart 2011 en onherroepelijk. Binnen dit bestemmingsplan liggen de gronden binnen de enkelbestemmingen 'Sport' en 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen de geldende enkelbestemmingen is de realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen niet toegestaan. Om de beoogde woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is daarom een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Het tweede deelgebied ligt ten zuiden van basisschool 't Möllenveld, nabij de Haartseweg. Deze gronden zijn beoogd voor de aanleg van een nieuw sport- en speelveld ten behoeve van de basisschool en de omgeving. Voor dit deelgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' van de gemeente Aalten, vastgesteld op 4 maart 2020 en deels onherroepelijk in werking. De gronden hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Binnen de geldende agrarische bestemming is het beoogde gebruik als maatschappelijk sport- en speelveld niet toegestaan. Ook voor dit deelgebied is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Met het TAM-omgevingsplan wordt voorzien in een passende juridisch-planologische regeling voor beide deelgebieden. Voor het deelgebied aan de Lieversdijk wordt de woningbouwontwikkeling met bijbehorende openbare ruimte mogelijk gemaakt. Voor het deelgebied nabij de Haartseweg wordt het nieuwe sport- en speelveld planologisch geregeld. Daarmee wordt niet alleen voorzien in de lokale behoefte aan betaalbare en passende woningen in Haart, maar ook in een toekomstbestendige inrichting van de schoolomgeving en de bijbehorende buitenruimte.

Voorliggende motivering toont aan dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het plan beleidsmatig, milieukundig, maatschappelijk, economisch en juridisch uitvoerbaar is.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee deelgebieden in buurtschap Haart, gemeente Aalten. Het eerste deelgebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Haart, op de hoek van de Lieversdijk en de Drenthelweg. Dit deelgebied betreft de gronden die in de huidige situatie onderdeel uitmaken van de groene buitenruimte van basisschool 't Möllenveld. De locatie is grotendeels ingericht met gras, speelelementen en bestaande groenstructuren met bomen en heesters. Dit deelgebied vormt de beoogde woningbouwlocatie waar dertien woningen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd.

Het tweede deelgebied ligt ten zuiden van basisschool 't Möllenveld, nabij de Haartseweg.

Dit deelgebied betreft agrarisch bestemde gronden die met dit TAM-omgevingsplan planologisch worden gewijzigd ten behoeve van een nieuw sport- en speelveld. Dit nieuwe sport- en speelveld hangt functioneel samen met de herontwikkeling van de bestaande buitenruimte van de basisschool en de woningbouwontwikkeling aan de Lieversdijk. Door deze samenhang worden de woningbouwontwikkeling, de herinrichting van de schoolomgeving en de aanleg van nieuwe buitenruimte in één integrale planologische regeling opgenomen.

De omgeving van beide deelgebieden kenmerkt zich door de ligging aan de dorpsrand van Haart. Aan de noordzijde sluit het projectgebied aan op de bestaande bebouwing en maatschappelijke voorzieningen van het buurtschap, waaronder basisschool ’t Möllenveld. Aan de zuid- en oostzijde gaat het gebied over in het omliggende agrarische en landschappelijke gebied. De locatie ligt in een kleinschalige landschappelijke context, met afwisseling tussen bebouwing, agrarische gronden, groenstructuren en open ruimten.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit TAM-omgevingsplan.



Globale ligging projectgebied, bestaande uit het deelgebied aan de Lieversdijk/Drenthelweg en het deelgebied nabij de Haartseweg



Globale begrenzing projectgebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit TAM-omgevingsplan.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in Hoofdstuk 9 ingegaan op de juridische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit twee deelgebieden in buurtschap Haart. Het eerste deelgebied ligt aan de Lieversdijk, op de hoek van de Lieversdijk en de Drenthelweg. Deze locatie maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de groene buitenruimte van basisschool ’t Möllenveld. De locatie is ingericht als groene speel- en struinzone en bestaat grotendeels uit grasland met enkele speelaanleidingen. Het gebied wordt omzoomd door bestaande boom- en heesterbeplanting. Daarnaast is een klein gedeelte van het terrein verhard. Deze verharding wordt in de huidige situatie gebruikt als parkeervoorziening bij de basisschool.

De locatie aan de Lieversdijk grenst aan een bestaande woonomgeving en ligt aan de dorpsrand van Haart. Daarmee vormt het gebied een overgangszone tussen de bebouwing van het buurtschap, de maatschappelijke functie van basisschool ’t Möllenveld en het omliggende landschap. In de directe omgeving bevinden zich onder meer de basisschool, enkele woningen en agrarische percelen. De ontsluiting van dit deelgebied vindt plaats via de bestaande inrit aan de Lieversdijk.

Het tweede deelgebied ligt ten zuiden van basisschool ’t Möllenveld, nabij de Haartseweg. Dit deelgebied bestaat in de huidige situatie uit agrarisch bestemde gronden. De gronden zijn nog niet ingericht als sport- of speelveld, maar zijn beoogd voor de aanleg van een nieuw sport- en speelveld ten behoeve van de basisschool en de omgeving. Het deelgebied heeft daarmee in de huidige situatie nog een agrarisch karakter en vormt onderdeel van de landschappelijke overgang tussen de kern Haart en het omliggende buitengebied.

De beide deelgebieden hangen functioneel met elkaar samen. De herontwikkeling van de bestaande groene buitenruimte aan de Lieversdijk maakt woningbouw mogelijk, terwijl het deelgebied nabij de Haartseweg wordt ingezet voor de aanleg van nieuwe buitenruimte in de vorm van een sport- en speelveld. Daarmee wordt de bestaande schoolomgeving opnieuw georganiseerd en wordt tegelijkertijd voorzien in een passende invulling van de dorpsrand.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige inrichting van het projectgebied.



Impressie vogelvlucht huidige situatie projectgebied



Impressie huidige situatie projectgebied



Impressie huidige situatie projectgebied



Impressie huidige situatie agrarische gronden nabij de Haartseweg, beoogd voor het toekomstige sport- en speelveld

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van dertien woningen, met een differentiatie in woningtypes, gericht op starters en senioren. De woningen zullen passen binnen het dorpse karakter van Haart.

Vanuit de gemeente Aalten zijn voor dit plan een aantal uitgangspunten opgesteld:

- Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk woongebied met aandacht voor landschappelijke structuren en identiteit en behoud van bestaand groen;
- Het aantal te realiseren woningen is uitsluitend een mix van goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector;
- In het plan moet voldoende aandacht zijn voor klimaatadaptieve maatregelen (groen, water, voldoende ruimte voor infiltratie hemelwater, e.d.);
- De parkeernormen uit het bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten zijn van toepassing, parkeren moet binnen het projectgebied worden opgelost;
- Voor de entree van het projectgebied dient de bestaande inrit gebruikt te worden.

Ook vanuit de basisschool 't Möllenveld, onderdeel van scholengroep Accent, zijn er een aantal uitgangspunten opgesteld:

- De woningbouw moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 meter van het schoolterrein;
- Bij de parkeeroplossing wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het personeel van basisschool ’t Möllenveld. Daarbij wordt uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, omdat het schoolpersoneel hoofdzakelijk overdag aanwezig is, terwijl de parkeerbehoefte van bewoners zich vooral buiten schooltijden voordoet.
- Er dient een verbinding te worden behouden tussen het nieuwe en het oude buitenterrein van de basisschool, en het is wenselijk dat een deel van de huidige struinzone behouden blijft voor gebruik door de (school)kinderen.

Naast de woningbouwontwikkeling aan de Lieversdijk voorziet het plan in de aanleg van een nieuw sport- en speelveld ten zuiden van basisschool ’t Möllenveld, nabij de Haartseweg. Het nieuwe sport- en speelveld is bedoeld voor sport, spel en recreatief gebruik door de basisschool en de omgeving. Daarmee wordt voorzien in een passende compensatie en aanvulling op de bestaande buitenruimte van de basisschool, die deels wordt heringericht ten behoeve van de woningbouwontwikkeling.

Overige uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden zijn:

- De nieuwe woningen inpassen in de huidige dorpsrand van de Haart, rekening houdend met maat en schaal van het buurtschap;
- Het toepassen van inheemse beplanting passend bij het landschap en kenmerkende landschappelijke elementen;
- Rekening houden met bestaande kwaliteiten, zoals zichtlijnen richting de es.

Het schetsontwerp voorziet in de toevoeging van dertien nieuwe woningen. Onderstaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie ter plaatse van het projectgebied. Het volledige schetsboek is als Bijlage 1 opgenomen. Het schetsboek dient als basis voor de verdere uitwerking van het projectgebied in een definitief ontwerp.



Impressie toekomstige situatie

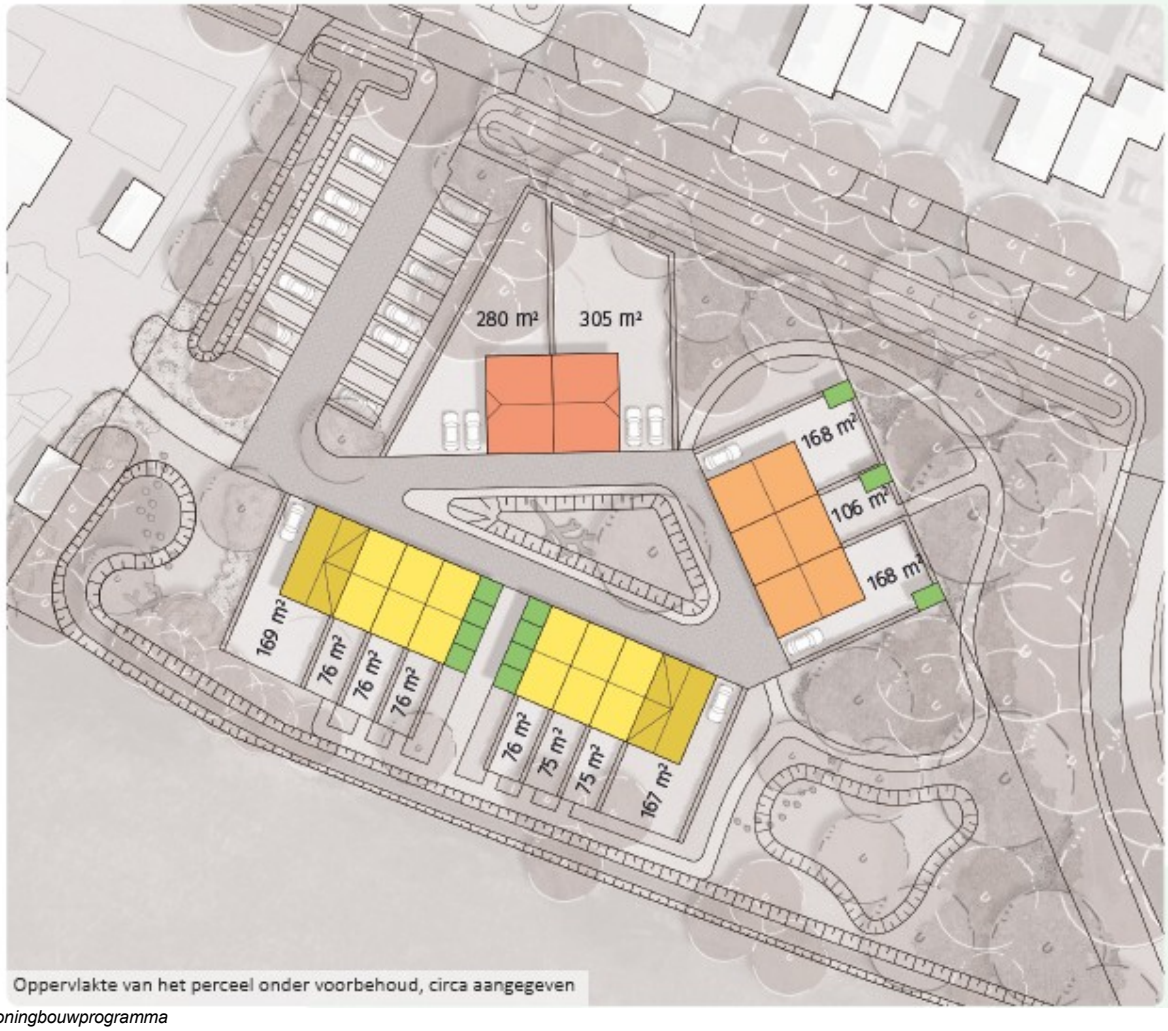
Binnen het woonprogramma worden dertien woningen gerealiseerd, verdeeld onder:

- 2 twee-onder-één-kapwoningen (beukmaat 6,9 m).
- 3 levensloopbestendige woningen (beukmaat 6,3 m).
- 2 rijwoningen (beukmaat 6 m).
- 6 rijwoningen (beukmaat 4,3 m).

Op onderstaande afbeelding is het woonprogramma weergegeven uit het schetsboek behorend bij dit plan.

Woonprogramma

●	Twee onder één kapwoning (beuk 6,9m)	2 stuks
●	Levensloopbestendige woning (beuk 6,3m)	3 stuks
●	Rijwoning (beuk 6m)	2 stuks
●	Rijwoning (beuk 4,3m)	6 stuks
●	Bergingen	
	Totaal woningen	**13 stuks**



Woningbouwprogramma

De bestaande bosschages blijven grotendeels behouden en vormen het kader voor het nieuwe woonerf. Daarnaast worden de bosschages aan de rand deels aangevuld en versterkt. Binnen dit kader worden de woonblokken in een wigvorm geplaatst, met centraal een open groene ruimte waarin zich een laagte bevindt. Binnen het ontwerp wordt aangesloten op het ontwerp van het nieuwe schoolplein van basisschool 't Möllenveld.

Het schetsontwerp omvat de toevoeging van dertien woningen in vier woonblokken. Hiervan zijn twee twee-onder-een-kapwoningen, drie levensloopbestendige rijwoningen en acht

eengezins- of starterswoningen, verdeeld over twee rijen. De woningen worden één laag met een hoge kap waardoor het aansluit bij het bestaande dakenlandschap van de rand van Haart. Bij de levensloopbestendige woningen bevinden zich alle voorzieningen op de begane grond, de twee-onder-een-kapwoningen en eengezinswoningen bestaan binnen deze vorm wel uit drie woonlagen.

Het projectgebied wordt ontsloten door de bestaande inrit. Deze ontsluiting gaat via de grote parkeerkoffer, die bestaat uit straat- en grasbetonstenen, verder het projectgebied in. De woningen aan de kopse kant hebben ruimte voor parkeren op eigen erf. Op die manier is de parkeerbalans gesloten, met zelfs een overcapaciteit.

De bestaande bosschage wordt deels aangevuld en er worden een aantal solitaire bomen toegevoegd. Aan de zuidzijde wordt de groensingel iets opgeschoond, waardoor er vanuit de woningen vrij zicht ontstaat richting de es. Vanuit de historie is bekend dat hier vroeger heide heeft gegroeid. Deze is teruggebracht in het projectgebied en vormt een schakel tussen het nieuwe buitengebied van de basisschool en het nieuwe plan, waardoor meer eenheid ontstaat. De erfafscheiding tussen de privétuinen worden aangeplant met gemengde hagen. In de wadi's en de open plekken zal een kruidenmengsel ingezaaid worden die bijdraagt aan de ecologische waarde van het initiatief.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Met het ontwerp wordt een aantrekkelijk gevarieerd woonmilieu gecreëerd, waarbinnen de groenstructuur gehandhaafd wordt, ruimte is voor waterberging en de inheemse beplanting de ecologische waarden en het landschap versterkt.

3.2 Strijdigheid omgevingsplan

3.2.1 Geldend omgevingsplan

Voor het projectgebied gelden het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten, met daaronder de bestemmingsplannen ‘Kern Haart 2010’ en ‘Landelijk gebied 2015’.

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen het bestemmingsplan ‘Kern Haart 2010’ van de gemeente Aalten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 maart 2011 en is onherroepelijk. De gronden liggen binnen de enkelbestemmingen ‘Sport’ en ‘Maatschappelijk’ en binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’.

Het tweede deelgebied ligt ten zuiden van basisschool ’t Möllenveld, nabij de Haartseweg. Voor dit deelgebied geldt het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’ van de gemeente Aalten. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 maart 2020 en is deels onherroepelijk in werking. De gronden hebben de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’.

Navolgend is met een rood kader de begrenzing van het projectgebied aangegeven op de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Kern Haart 2010' en 'Landelijke gebied 2015'

De voor ‘Sport’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor sport- en speelvelden, dagrecreatie en groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor sociale, educatieve, gezondheids-, levensbeschouwelijke en overheidsvoorzieningen, met bijbehorende voorzieningen zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden. Het beoogde gebruik als sport- en speelveld ten behoeve van de basisschool en de omgeving past niet binnen deze bestemming.

Daarnaast gelden binnen het projectgebied archeologische dubbelbestemmingen. Voor de gronden binnen het bestemmingsplan ‘Kern Haart 2010’ geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Voor het deelgebied nabij de Haartseweg geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’. Deze dubbelbestemmingen bevatten regels ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem.

3.2.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet toegestaan binnen de geldende enkelbestemmingen ‘Sport’ en ‘Maatschappelijk’ uit het bestemmingsplan ‘Kern Haart 2010’. Het initiatief voorziet in de realisatie van dertien woningen met bijbehorende tuinen, erven, groenvoorzieningen, verkeersruimte, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze functies en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden passen niet binnen de geldende planologische regeling.

Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van een nieuw sport- en speelveld ten zuiden van basisschool ’t Möllenveld, nabij de Haartseweg. Dit deelgebied heeft op grond van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’ de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemming is het gebruik als sport- en speelveld ten behoeve van de basisschool en de omgeving niet toegestaan. Voor dit deel van het projectgebied is daarom een wijziging naar een maatschappelijke functie noodzakelijk. Daarmee wordt het nieuwe sport- en speelveld juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Om de woningbouwontwikkeling, de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en het nieuwe sport- en speelveld mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Voor voorliggend initiatief is de gemeente Aalten initiatiefnemer. In samenwerking met Buro Ontwerp & Omgeving is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor de projectlocatie aan de Lieversdijk te Haart en de samenhangende herinrichting van de schoolomgeving. Het plan wordt gezien als een gewenste invulling aan de dorpsrand van Haart, waarbij wordt voorzien in lokale woningbehoefte en in een passende herinrichting van de buitenruimte bij basisschool ’t Möllenveld.

Omdat de gemeente Aalten zelf initiatiefnemer is, is geen afzonderlijk principebesluit genomen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het plan en de daarvoor noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen.

Om de strijdigheid met het geldende omgevingsplan op te heffen, wordt gebruikgemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel IMRO. Met deze TAM-IMRO-systematiek wordt het omgevingsplan juridisch gewijzigd via de IMRO-standaard. Daarmee worden de woningbouwontwikkeling, de bijbehorende openbare ruimte en het nieuwe sport- en speelveld planologisch mogelijk gemaakt.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van dertien woningen met bijbehorende voorzieningen aan de Lieversdijk en de aanleg van een nieuw sport- en speelveld ten zuiden van basisschool ’t Möllenveld, nabij de Haartseweg. Beide onderdelen passen niet volledig binnen de geldende planologische regeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

In de navolgende hoofdstukken wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten en dat sprake is van een uitvoerbare wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatie omgeving

Voor voorliggend initiatief is de gemeente Aalten de initiatiefnemer. Haarts Belang en stichting Accent/basisschool ’t Möllenveld zijn vanaf het begin betrokken bij de planvorming. Op 16 oktober 2024 werd door de gemeente Aalten een bijeenkomst georganiseerd over het woningbouwplan in de kern Haart, locatie sportveld van basisschool ’t Möllenveld.

Er waren circa 50 personen aanwezig. De direct omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd voor deze avond en Haarts Belang heeft door middel van huis-aan-huis flyers alle bewoners van Haart uitgenodigd voor deze avond. Haarts Belang had al een lijst met geïnteresseerden en tijdens die avond kon men ook mailadressen achter laten. Gedurende de bijeenkomst kreeg men de kans om vragen te stellen over het initiatief. Van deze vragen en antwoorden is een verslag gemaakt, deze is opgenomen als Bijlage 2.

Er komen verder geen informatieavonden, de plannen zijn reeds bekend en tot op heden zijn er veel positieve reacties op het initiatief gekomen. Er zijn in de voorbereidingsfase geen reacties gegeven die aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan.

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief worden dertien nieuwe woningen gerealiseerd.

Tevens wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Haart, Aalten en omgeving. De realisatie van starterwoningen draagt daarnaast bij aan de verjonging van een kleine kern zoals Haart. Het aantrekken van jonge gezinnen met kinderen in de basisschoolleeftijd kan bovendien het draagvlak voor de nabijgelegen basisschool versterken.

5.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);

4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl); Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 6. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor dit initiatief.

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Aalten.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Toetsing

Ten aanzien van de ambitie voor woon- en leefklimaat, voorziet het initiatief in de toevoeging van dertien woningen binnen de bestaande kern Haart, specifiek gericht op starters en senioren. De woningen zijn betaalbaar en drie woningen zijn levensloopbestendig. Hiermee wordt concreet bijgedragen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in een vitale plattelandsgemeente.

Daarnaast wordt er ten aanzien van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie rekening gehouden in het ontwerp. Zo voorziet het initiatief in de realisatie van wadi's, natuurlijke oevers, behoud en uitbreiding van bestaande bosschages, toepassing van inheemse beplanting en bloemrijk grasland en is het initiatief gasloos en energiezuinig, conform BENG-normen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale Omgevingsvisie.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De meest actuele Omgevingsverordening is op 25 april 2025 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'woonlocaties', en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen', doorwerking regionale woonagenda (art. 5.64)

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie', instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 mei 2024 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85). Voor zover een motivering een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij de motivering een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Afdeling 5.3 Instructieregels omgevingsplan: landschap, beschermen landschap algemeen (art. 5.33)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening Gelderland gebieden aangewezen als Nationale Landschappen, waarin de ruimtelijke kwaliteit bijzondere bescherming en sturing geniet. Binnen deze gebieden gelden aanvullende regels voor ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het landschap.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van dertien woningen. Er worden verschillende woningtypes gebouwd. Er wordt daarmee voldaan aan de vraag naar verschillende woningtypes binnen de gemeente Aalten. Daarbij zal gezorgd worden voor een goed woon- en leefklimaat en waar mogelijk zal er ook een bijdrage geleverd worden aan de biodiversiteit.

De ontwikkeling past in de regionale woonagenda, zie paragraaf 5.3. Er hoeven op het gebied van klimaatadaptatie geen specifieke maatregelen te worden getroffen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen', 'groene ontwikkelingszone' en 'klimaatadaptatie'. Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

- Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat het projectgebied niet gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag wanneer de ontwikkeling wordt uitgevoerd. De Lieversdijk en de toegang tot de ontwikkellocatie blijven goed begaanbaar in beide scenario's. Daarnaast wordt er in paragraaf 6.5.3 uitgebreid ingegaan op het aspect water en hoe om te gaan met eventuele wateroverlast.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken

dat de temperatuur in het projectgebied niet warmer zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige, bebouwde situatie. Gezien het realiseren van groen zal de hittestress in het projectgebied niet toenemen. De geplande nieuwbouwwoningen zijn tevens goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.

- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het projectgebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige situatie ook zo is. Het projectgebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het projectgebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van het projectgebied liggen. Er is geen sprake van risico op overstroming.

De ontwikkeling past in de regionale woonagenda, zie paragraaf 5.3. Er hoeven op het gebied van klimaatadaptatie geen specifieke maatregelen te worden getroffen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen' en 'klimaatadaptatie'. Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Toetsing 'natte landnatuur' Nationale landschappen

Het projectgebied Lieversdijk, Haart ligt binnen het gebied dat door de provincie Gelderland is aangeduid als Nationaal Landschap, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Voor activiteiten en ontwikkelingen binnen nationale landschappen gelden aanvullende eisen die de landschappelijke kwaliteit moeten borgen. Volgens artikel 5.33 van de verordening mogen ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap alleen worden toegestaan in een omgevingsplan als:

a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen die in de betreffende streek van toepassing zijn; én
b. de versterking en uitvoering daarvan worden vastgelegd.

De Achterhoek kent in de Omgevingsverordening Gelderland de volgende relevante kernkwaliteiten:

- Kleinschalig kampenlandschap met onregelmatige verkaveling;
- Afwisseling van open en besloten ruimten (es, bosjes, houtwallen);
- Zichtlijnen over de essen;
- Historische boerderijen en erven.

Ontwikkeldoelen:

- Versterken van de karakteristieke verkavelingsstructuur en beplantingslijnen;
- Inpassen van nieuwe functies binnen het bestaande landschappelijk patroon;
- Behoud van openheid op essen en herkenbaarheid van de ervenstructuur.

Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeldoelen. Hieronder is benoemd op welke wijze het

project zich aan de landschappelijke kwaliteiten behoudt en hoe dit kan worden versterkt:

- De verkaveling sluit aan op het historische erfpatroon van De Haart, met een erfstructuur en centrale open ruimte;
- Aan de zuidzijde van het nieuwe schoolterrein wordt een brede houtsingel (10 meter) aangebracht als landschappelijke buffer;
- In de openbare ruimte wordt gebruikgemaakt van heembeplanting, waaronder meidoorn, lijsterbes, eik en heidevegetatie;
- De openheid richting de es aan de oostzijde blijft behouden door de situering van bebouwing aan de westkant van het perceel;
- Regenwater wordt lokaal geïnfiltreerd via een natuurlijk ingerichte wadi met bloemrijk grasland;
- Speelaanleidingen en verblijfsruimte worden landschappelijk vormgegeven, passend binnen het kleinschalige karakter van de streek.

De nieuwe woonbebouwing wordt compact gesitueerd binnen een groene context die herkenbaar aansluit op het bestaande landschap. Daarmee is de ontwikkeling géén aantasting, maar juist een voorbeeld van zorgvuldige inpassing.

Het initiatief wordt op de volgende wijze vastgelegd en uitgevoerd:

- Vastgelegd in het stedenbouwkundig schetsboek (d.d. 24 juni 2025);
- Juridisch verankerd in de regels behorend bij het omgevingsplan (voorwaardelijke verplichtingen t.a.v. aanplant en inrichting);
- Uitgevoerd vóór ingebruikname van de woningen (o.a. aanplant houtsingels, aanleg groenzones, wadi's, halfverharding).

Er is dus sprake van planologische borging én feitelijke uitvoering van de landschappelijke versterking.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Beleid: Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 28 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Aalten de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 ('Goed wonen in een vitale regio') vastgesteld als opvolger van de Regionale woonagenda 2015-2025. De directe aanleidingen hiervoor zijn de veranderingen op de woningmarkt in woonbehoeftes en de wens om wonen meer dan voorheen te bezien als een integrale gebiedsopgave. De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario welke er nu niet meer is. De bevolking in de Achterhoek neemt nu inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Dit blijkt uit het Woningmarktonderzoek van de gemeente Aalten (2026) en het Woonwensenonderzoek van de gemeente Aalten (2026) welke samen de basis vormen voor het nog vast te stellen Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 gemeente Aalten.

In de samenstelling van de Aaltense bevolking worden de komende jaren meer ouderen/senioren en 1- en 2-persoonshuishoudens voorzien. Voor starters is het lastig om een plek te vinden op de woningmarkt. Alle reden om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen hetgeen in het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Aalten wordt vastgelegd.

De regionale woonagenda kent vier programmalijnen:

Vergroten woningvoorraad en versnelling productie

De ambitie is om 15.110 extra woningen te realiseren in de Achterhoek conform de Woondeal 1.1 2025-2034 (2025). Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om in de regio Achterhoek circa 1.500 woningen per jaar te realiseren in de komende tien jaar. De gemeenten, de provincie en het Rijk hebben in de regionale Woondeal 1.1 onder voorwaarden afspraken gemaakt om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek. Voor de gemeente Aalten is de afspraak gemaakt om over de periode 2025-2034 in totaal 900 woningen te bouwen.

Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad

De ambitie is om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren wordt verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering bedoeld.

De Achterhoek, een plek voor iedereen

Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 384.000 (prijspeil 2026) en middenhuur. Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 269.000 (prijspeil 2026). Bij minder dan twintig woningen is de verdeling in voornoemde categorieën het uitgangspunt maar is maatwerk mogelijk, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.

Wonen als integrale gebiedsopgave

Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende woonstrategieën:

1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Toetsing

Met het initiatief is sprake van een ontwikkeling van een locatie ten zuiden van bestaand stedelijk gebied (kern van Haart). De bestaande gronden met sport- en maatschappelijke bestemming worden vervangen door een woongebied, waarbij er sprake is van nieuwe toekomstbestendige woningen. Het plan voorziet in een variatie aan woningtypen (levenloopbestendige-, twee-onder-een-kap en rijwoningen) met een mix van goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele behoefte aan diverse woningtypen. Ondanks het feit dat er niet meer dan 20 woningen worden gerealiseerd, is er voor gekozen om met het nieuwbouwprogramma goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector te maken.

5.3.2 Conclusie regionaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de regio Achterhoek.

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Beleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.2 Regels: Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;

- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten 'bruidsschat': voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

Toetsing

Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

In de toelichting op de omgevingsplanwijziging moet een stapsgewijze benadering van het huidige en toekomstige watersysteem worden opgenomen. Deze bestaat uit de volgende stappen:

1. Omschrijf het huidig watersysteem;
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het projectgebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;
3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobuust is.

Om te weten of er een waterschapsbelang wordt geraakt, wordt de digitale watertoets ingevuld. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf

6.5.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.5.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Beleid: Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030

In 2026 wordt het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 (VHP) gemeente Aalten vastgesteld, het ontwerp van het VHP is al vastgesteld door het college en heeft ter inzage gelegen. Het Volkshuisvestingsprogramma beschrijft het beleid van de gemeente Aalten op het gebied van het wonen, zowel voor nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, fysieke- als sociale opgaven. Het Volkshuisvestingsprogramma geeft de kaders aan waarbinnen via verschillende maatregelen, instrumenten en afspraken wordt gewerkt om de ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende vijf jaar (2026-2030) te bereiken. Deze kaders zijn richtinggevend waardoor er ruimte is voor flexibiliteit en maatwerk. De volgende onderwerpen komen aan bod in de visie:

1. Toekomstbestendige wijken
- Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving;
- Integraal bouwen aan een gezonde en veilige leefomgeving;
- Bestaande woningen klaar voor de toekomst;
- Betaalbaar bouwen en wonen

2. Bouwen van 900 woningen
- Sturen op betaalbaar bouwen;
- Inzetten op voldoende bouwlocaties;
- Betaalbaarheid en kwaliteit;

3. Starters en jongeren
- Bereikbaar houden van betaalbare woningen;
- Vernieuwende woonvormen onderzoeken;
- Samen aan de slag met jongeren;

4. Wonen en zorg
- Omzien naar elkaar om zelfredzaamheid te vergroten;
- We zetten in op meer bewustwording langer thuis;
- Voor specialistische zorgvraag regionale samenwerking;

5. Voor iedereen een thuis
- Afspraken urgente aandachtsgroepen in een urgentieregeling;
- Voldoende geschikte opvanglocatie(s)/crisiswoning(en);
- Kwalitatieve en passende huisvesting arbeidsmigranten;
- Afspraken Woonplaats voldoende huisvesting voor statushouders;

De basis van het VHP wordt gevormd door het Woningmarktonderzoek van de gemeente Aalten (2026) en het Woonwensenonderzoek van de gemeente Aalten (2026). Uit het Woningmarktonderzoek blijkt in het scenario "Woondeal 1.1" blijkt dat de bouwopgave voor de gemeente Aalten in totaal 953 woningen bedraagt. Deze behoefte is vertaald naar een

lokaal behoefteniveau voor de Haart, bestaande uit de CBS-buurten Haart-Kern en Verspreide huizen Haart. Uit deze vertaalslag is gebleken dat de lokale behoefte voor de Haart in totaal 14 woningen bedraagt tot 2035 in het scenario "Woondeal 1.1". Op basis van de analyse uit het Woningmarktonderzoek (2026) kan worden geconcludeerd dat voorliggend bouwplan van belang is om te kunnen voldoen aan de behoefte. Daarnaast geldt dat nieuw aanbod nieuwe vraag creëert. De beoogde nieuwbouw kan bovendien binnengemeentelijke verhuizingen op gang brengen, waardoor verhuisketens ontstaan. Hierdoor is het mogelijk dat niet alleen de verhuiswens van de nieuwe inwoner van Haart in vervulling gaat, maar dat ook anderen kunnen doorstromen naar de achtergelaten woning.

Uit de resultaten van het Woonwensenonderzoek van de gemeente Aalten (2026) blijkt dat respondenten vooral veel waarde hechten aan een rustige en prettige woonomgeving waarin privacy, groenvoorzieningen, korte afstanden tot voorzieningen en sociale contacten centraal staan. Deze aspecten dragen bij aan een gevoel van comfort, veiligheid en verbondenheid met de omgeving. Met name de aanwezigheid van groen en voldoende privacy worden gezien als belangrijke voorwaarden voor prettig wonen, terwijl ook het contact met familie, buren en de directe omgeving een grote rol speelt in het dagelijks welzijn.

Daarnaast komt duidelijk naar voren dat de voorkeur van veel respondenten uitgaat naar wonen in het buitengebied. De rust, ruimte en natuurlijke omgeving die hierbij horen, sluiten goed aan bij de eerdergenoemde wensen rondom privacy en groen. Het buitengebied wordt ervaren als een aantrekkelijke woonomgeving waar men meer vrijheid en een hogere kwaliteit van leven ervaart dan in een meer stedelijke omgeving.

Ook bij de keuze voor een type woning spelen deze wensen een belangrijke rol. Respondenten geven de voorkeur aan een woning die past binnen het buitengebied en aansluit bij een rustige en vertrouwde leefomgeving. Wanneer men zou moeten verhuizen vanwege de gezondheid, blijft deze voorkeur grotendeels hetzelfde. Veel respondenten kiezen dan nog steeds voor een levensloopbestendige woning in het buitengebied, bij voorkeur dicht bij familie. Dit laat zien dat niet alleen de fysieke woonomgeving belangrijk is, maar ook de nabijheid van sociale steun en vertrouwde contacten. Familie wordt daarbij gezien als een belangrijke factor voor ondersteuning, veiligheid en kwaliteit van leven op latere leeftijd.

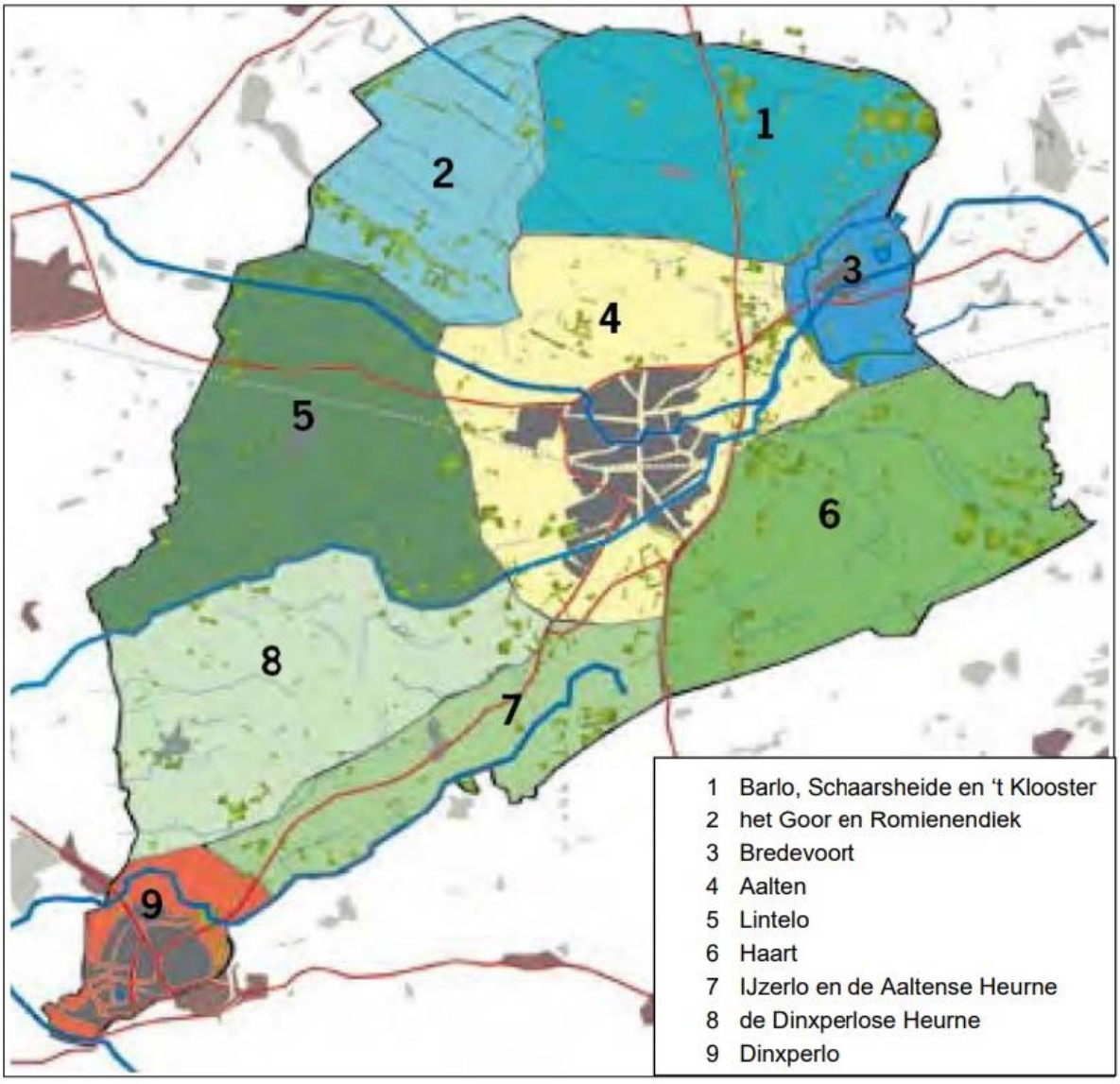
Toetsing

Met het oog op voorliggend initiatief zijn uit het VHP de onderwerpen 'Betaalbaar bouwen en wonen', 'Starters en jongeren' en 'Wonen en zorg' van toepassing. De bestaande woningvoorraad bestaat uit relatief veel ruime twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen die nauwelijks financieel bereikbaar zijn voor starters. De behoefte aan betaalbare en sociale koopwoningen is dan ook groot. Daarbij gaat het met name om rij- en hoekwoningen die iets kleiner zijn dan de gemiddelde woning in de gemeente Aalten. Deze ontwikkeling voorziet in elf rijwoningen welke aantrekkelijk voor starters zijn. Deze rijwoningen zullen ook allen als goedkope en betaalbare koopwoningen worden aangeboden. Om voor doorstroming op de woningmarkt te zorgen moeten er meer woningen voor senioren worden ontwikkeld. Het initiatief biedt de kans om levensloopbestendige woningen toe te voegen voor de senioren. Dit wordt gedaan door drie levensloopbestendige woningen te realiseren binnen onderhavig plan. Hiermee voorziet het initiatief in een aanbod waar senioren naar kunnen doorstromen. Op die manier zullen er grotere eengezinswoningen op de Haart vrij komen, waar starters en doorstromers naartoe kunnen doorstromen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het Volkhuisvestingsprogramma. De locatie ligt aan de rand van de kern Haart en daarmee aan

de rand van het buitengebied. Het is een groene omgeving, met voorliggend plan wordt het groen extra versterkt. Dit sluit aan bij het Woonwensenonderzoek waaruit bleek dat mensen graag in een groene en rustige woonomgeving wonen, bij voorkeur in of dichtbij het buitengebied. Ook het wonen dichtbij familie en sociale contacten wordt als belangrijk ervaren. De Haart is een hechte en sociale gemeenschap, waar men veel binding heeft met de omgeving en bijvoorbeeld het verenigingsleven. Met dit plan krijgen o.a. jongeren en starters de mogelijkheid om binnen de Haart een woning te vinden, waardoor zij de binding met de gemeenschap, hun sociale contacten en het verenigingsleven kunnen onderhouden en niet hoeven te verhuizen naar elders.

5.5.2 Beleid: LandschapsontwikkelingsplanNieuwe Noabers, vernieuwend landschap

Op 20 november 2007 heeft de gemeenteraad het landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Nieuwe noabers, vernieuwend landschap' vastgesteld. Het LOP moet gezien worden als een ideeën- en inspiratieboek voor de ontwikkeling en beheer van het landschap. Naast natuur en landschap geeft het LOP ook concrete voorbeelden voor recreatieve ontsluiting en functieverandering van het landelijk gebied. In het LOP worden negen landschapsensembles onderscheiden:



Landschapsensembles LOP

Voor elk landschapsensemble is een apart werkboek opgesteld. Elk werkboek bevat de volgende onderdelen:

- de visie voor het landschapstype;
- doelen vanuit het beleid en vanuit de mensen in het gebied;
- de bestaande waardekaart;
- de uitwerking van het LOP in tekst en op kaartbeeld, algemeen en per functie in het landschap;
- de mogelijke landschapselementen in de vorm van een bouwpakket voor punt-, lijn- en vlakelementen.

Binnen het LOP is het projectgebied gelegen binnen het landschapsensemble 'Aalten'. Het valt binnen de zone Aalten-noord. Het motto van dit deelgebied is: 'geef de Noorderes een groene krans met kranspaden en espaden! De Noorderes van Aalten ligt, door een brede rand van beplanting, bijna onzichtbaar ten noorden van huidige rondweg. Enkele wegen met stoere laanbeplanting lopen richting Barlo. Maak deze es weer zichtbaar en behoud de openheid. Bescherm in de kransen de plateauranddalletjes met holle wegen'.

Voor de Noorderes worden de volgende landschappelijke elementen aangemerkt als waardevol en te versterken:

- Groep van eik of linde bij uitzichtpunt;
- Hegge: zandpad over es;
- Kranspad: eikensingel langs esrand;
- Kranspad: wilde haag langs esrand.

Toetsing

Het projectgebied ligt in de zone 'De rand van de Haart' met het motto: "Heggen en hagen van de erven open esjes en langs besloten beekdalen". Maak de Haartse Waterleiding tot landschappelijke hoofdader van het gebied, ecologisch, landschappelijk, als wandelroute en koppel daar de omliggende landschapselementen aan:

- eik en beuk in lanen en bossen van de scholte-goederen;
- steilranden langs de essen, te beschermen met struiken en bomen;
- waterberging in slingerende beekjes en overlooppoelen;
- herstel en behoud oude hoogstamboomgaardjes;
- haagbeplanting rond maneges en nieuwe bebouwing.

In het Landschapsontwikkelingsplan Aalten (2007) worden goede uitgangspunten voor natuurontwikkeling aangehaald. Zo zijn er potenties om het kampenlandschap te versterken en herstellen door middel van:

- aanleg van landschapselementen;
- herstel beeklopen;
- kleinschalige natuurontwikkeling voor flora en fauna, zoals vleermuizen, diverse vogelsoorten en dagvlinders .

Een uitgebreide analyse van het landschap ter plaatse van het projectgebied en toetsing aan het LOP is te vinden in Bijlage 1.

5.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van dertien grondgebonden woningen, waaronder zeven sociale koopwoningen, vier betaalbare koopwoningen en twee woningen in de vrije sector. De ontwikkeling sluit zoveel mogelijk aan op de gemeentelijke visie en het gemeentelijk beleid. Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Aalten.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels; Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

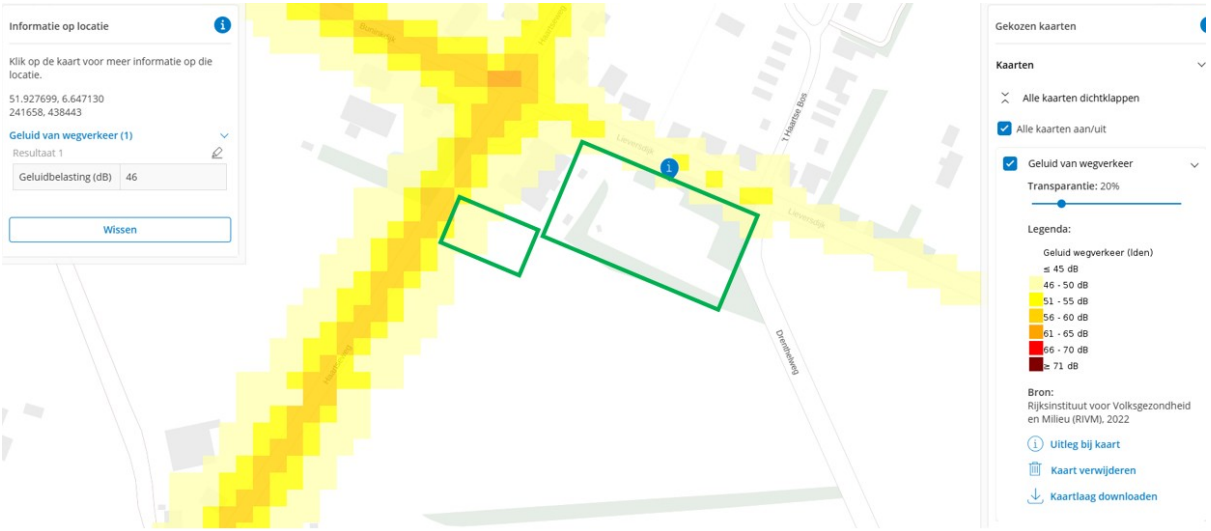
Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van dertien woningen, met een differentiatie in woningtypes, gericht op starters en senioren. De nieuwe woningen staan nabij twee geluidsbronnen, namelijk de Lieversdijk en Haartseweg. Beide geluidsbronnen zijn beschouwd, via de Atlas Leefomgeving is het geluid van het wegverkeer bepaald.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de 'Atlas Leefomgeving'. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een groen vierkant.



Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving

Eindconclusie Bkl

Uit de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de maximale geluidbelasting 46 dB bedraagt. Voor gemeentewegen geldt een streefwaarde van maximaal 53 dB. De streefwaarde wordt dus ruimschoots gehaald. Een nadere toetsing aan het aspect geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) moet door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl wordt gehaald.

6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10 en PM2,5).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen. Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van dertien woningen, met een differentiatie in woningtypes, gericht op starters en senioren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) in het projectgebied tussen 2022 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het rekenpunt (51468751_15575257) dat het dichtst bij het projectgebied ligt (circa 1,75 kilometer tot het projectgebied) kent de volgende gemeten waarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in 2022:

- NO_2: 10,9755 µg/m^3
- PM_{10}: 13,8743 µg/m^3
- $PM_{2,5}$: 7,5793 µg/m^3

Voor NO_2 en PM_{10} verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 20 µg/m^3. De hoeveelheid NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

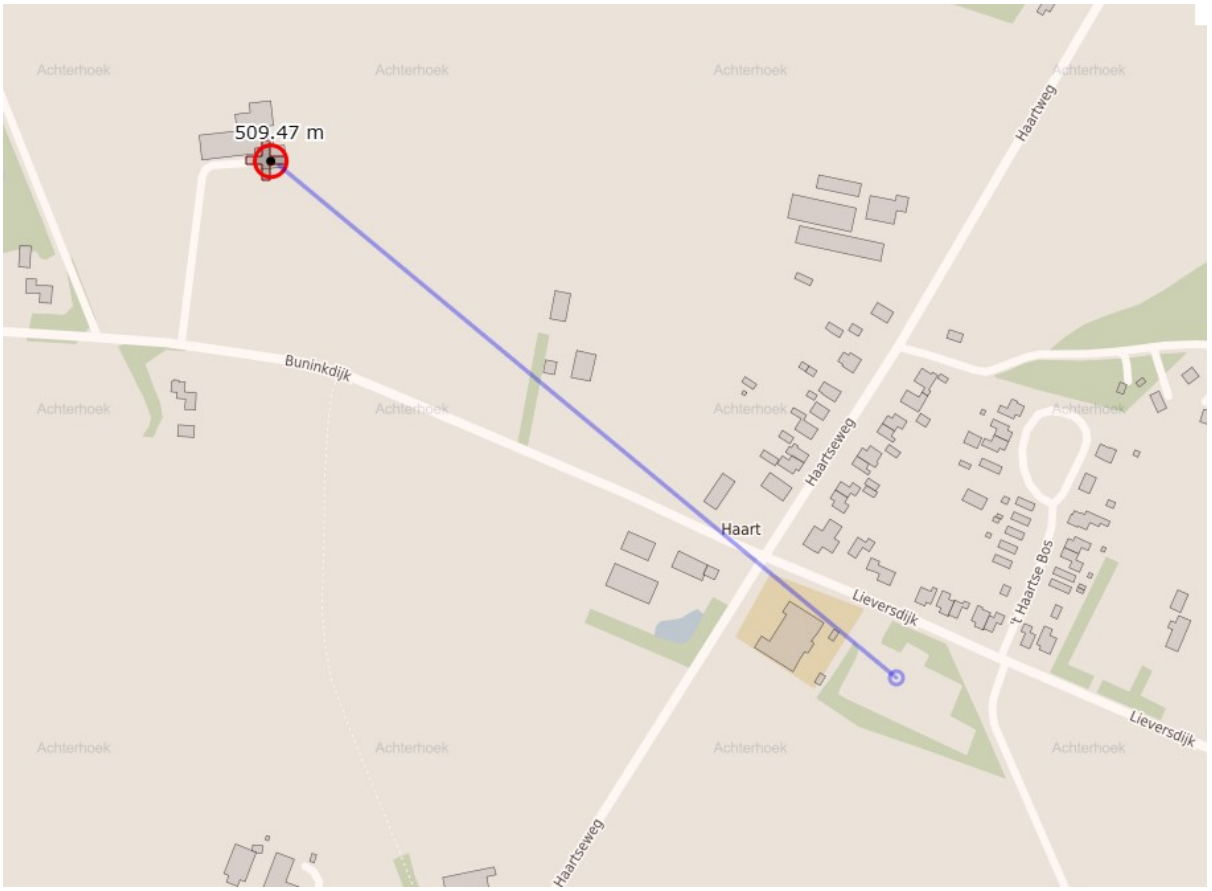
6.3.1 (Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

6.3.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van dertien woningen. Hiermee is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige gebouwen. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich meerdere veehouderijen op grotere afstand. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 500 meter afstand van het projectgebied. Hoewel de feitelijke bedrijfsvoering kan wijzigen, wordt deze veehouderij in de beoordeling betrokken omdat de bestaande planologische en vergunningtechnische mogelijkheden relevant zijn voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de I-GO viewer weergegeven.



Locatie veehouderij ten opzichte van het projectgebied

Voor zover bekend ziet de vergunning- en/of bedrijfsvoering van de dichtstbijzijnde veehouderij in hoofdzaak op het houden van rundvee. De veehouderij ligt op circa 500 meter afstand tot het projectgebied en heeft een geuremissie van 780 odour units (OU_E). Dit is relatief laag in vergelijking met emissiebronnen van bijvoorbeeld intensieve veehouderijen zoals varkens- of pluimveebedrijven, die vaak vele duizenden OU_E kunnen bedragen.

Daarnaast ligt de betreffende veehouderij op ruime afstand van het projectgebied (± 500 meter). Tussen de veehouderij en het projectgebied bevinden zich reeds bestaande woningen. In dit soort gemengde situaties wordt geurhinder doorgaans als aanvaardbaar beschouwd, mede omdat de omgeving al functioneert als geurgevoelig gebied.

Binnen een straal van 250 meter rond het projectgebied bevinden zich geen overige intensieve veehouderijen of andere geurproducerende inrichtingen. De bestaande agrarische functies in de omgeving (voor zover aanwezig) zijn overwegend grondgebonden en bevinden zich op voldoende afstand.

Er zijn geen signalen of meetgegevens die erop wijzen dat de geuremissie van deze veehouderij leidt tot overlast bij bestaande woningen in het tussengelegen gebied. De toevoeging van dertien woningen aan de rand van de kern Haart verandert de geurbelasting op de locatie niet zodanig dat dit tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat leidt. Om die reden is een nadere toetsing aan het aspect geur niet noodzakelijk.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

6.4.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek kort behandeld.

De bovengrond van de onderzoekslocatie betreft matig grof en zwak siltig zand. Tot een diepte variërend van circa 0,3 tot 1,0 m-mv, en plaatselijk tot circa 2,0 m-mv, is deze bovengrond tevens zwak tot matig humeus. De onderliggende bodemlaag betreft matig grof en zwak tot matig siltig zand. In de humeuze bodemlagen zijn plaatselijk sporen grind aanwezig, incidenteel zijn in de ondergrond leemlaagjes aanwezig. In de bovengrond zijn bij enkele boringen een bijmenging met sporen en plaatselijk brokken baksteen aangetroffen. In de overige boringen en bodemlagen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging.

De hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet geheel bevestigd. In de ondergrond bestaande uit klei ligt het aangetoonde gehalte molybdeen boven de kwaliteitseis van de bodemklasse ‘landbouw/natuur’. Het aangetoonde gehalte molybdeen ligt onder de interventiewaarde bodemkwaliteit. In de overige boven- en ondergrond zijn geen gehaltes boven de kwaliteitseis van de bodemklasse ‘landbouw/natuur’ en de interventiewaarde bodemkwaliteit aangetoond. Deze grond valt in de bodemklasse ‘landbouw/natuur’. Het grondwater op de locatie bevindt zich op meer dan 5 m-mv, conform de vrijstelling uit de NEN 5740 is er geen onderzoek naar het grondwater uitgevoerd.

In de bodem zijn geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de interventiewaarde bodemkwaliteit aangetoond. Over het algemeen valt de grond in de bodemklasse ‘Landbouw/natuur’. De klei uit de ondergrond bevat een licht verhoogde gehalte molybdeen ten opzichte van de kwaliteitseis voor ‘landbouw/natuur’ en valt in de bodemklasse ‘Wonen’. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.5 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

6.5.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 5.4 is het beleid van het waterschap beschreven. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met het beleid van het waterschap. Ten aanzien van het onderzoek is de Digitale Watertoets ingevuld om na te gaan welke waterbelangen er voor het initiatief in het projectgebied relevant zijn.

6.5.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2025 een quickscan water opgesteld. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Hieronder worden kort de resultaten van dit onderzoek behandeld.

Voor het ruimtelijke plan is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd. Uit de analyse blijkt het volgende:

- De bovengrond van onderhavig projectgebied bestaat uit matig fijn, matig siltig en matig humeus zand;
- De ondergrond bestaat in het westelijk gedeelte uit matig grof en matig siltig zand met laagjes leem, in het oostelijk gedeelte bevinden zich zandige klei- of leemlagen die plaatselijk grindig zijn;
- Er is vastgesteld dat de bodem slecht doorlatend is en niet geschikt is voor infiltratie;
- Het maaiveld van het projectgebied is gelegen op een hoogte van circa 34,8 tot 35,9 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 0,7 – 1,5 m-mv (circa 34,1 m +NAP) *;
- Op basis van het beleid van de gemeente Aalten en het Waterschap Rijn en IJssel dient er minimaal 212 m^3 water geborgen te worden;
- Door het inpassen van wadi's, het verbreden van greppels en het aanleggen van halfverharde parkeerplaatsen kan aan deze bergingseis worden voldaan;
- Gezien de slechte doorlatendheid van de bodem is infiltratie geen optie en zal het hemelwater vertraagd worden afgevoerd. Dit kan door het realiseren van een zandcunet met drain in/onder de voorzieningen welke het water vertraagd afvoeren naar de greppel;
- In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met een DWA (droogweerafvoer) piekbelasting van circa 0,286 m3/uur. Afhankelijk van de aanleghoogtes kan de riolering onder vrijverval worden aangesloten.

* Uit het bodemonderzoek van paragraaf 6.4.2 blijkt dat het grondwater op de locatie zich bevindt op meer dan 5 m-mv. In bovenstaande conclusie wordt besproken dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 0,7 – 1,5 m-mv (circa 34,1 m +NAP). Er is een mogelijkheid dat deze grote fluctuaties te verklaren zijn door de leemlagen die zich in de bodem bevinden. Hierdoor kan, met name tijdens de wintermaanden, een laag hangwater ontstaan welke moeilijk door de leemlaag wegzakt. In de bodem is veel leem aanwezig, regenwater kan hierop verzamelen en 'hangwater' vormen. Hierdoor kan het water tot op 0,7 m-mv maaiveld aanwezig zijn in natte

perioden. Als het vloerpeil van de woningen opgehoogd wordt tot 0,2 m boven het straatniveau (huidige maaiveldhoogte) is er geen noodzaak voor nadere toetsing.

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. In overleg met de gemeente is afgestemd dat het vuilwater kan worden aangesloten op het bestaande systeem onder de Lieversdijk. De uiteindelijke wijze van berging dient afgestemd te worden met de gemeente en het waterschap. Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden. Aanbevolen wordt om het vloerpeil minimaal 20 cm hoger te realiseren dan het gezamenlijke erf. Hiermee wordt voorkomen dat water de woning binnenstroomt als er bij heftige buien water op straat staat.

Vergroting greppels:

De reeds bestaande greppels worden vergroot. De greppel op de westgrens, ten zuiden van het pad naar de school, wordt aan een uiteinde verbreed, waardoor de bodem met 41 m2 wordt vergroot. Uitgaande een waterbergende hoogte van 0,5 meter, wordt de waterberging vanwege de verbreding met 20,5 m3 vergroot. De greppel ten noorden hiervan, in het noordwesten van het projectgebied, wordt doorgetrokken tot aan de sloot van de Lieversdijk. De greppel wordt met circa 15 meter verlengd. De bodem is 1,7 meter breed, de greppel wordt voorzien van een talud van 1:1. Dit resulteert in een aanvullende waterberging van 27,75 m3 in geval van 0,5 meter vulling.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat het van belang is deze greppels te voorzien van een stuw of knijpconstructie aan de noordzijde van het projectgebied. Hiermee kunnen de greppels vertraagd afvoeren. Daardoor wordt voorkomen dat de watergang die opgenomen is in de legger ten tijde van hevige neerslag overbelast raakt.

De uiteindelijke wijze van berging dient afgestemd te worden met de gemeente en het waterschap. Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden. Hierin wordt ook de detaillering van een knijpconstructie of stuw aan de noordzijde van de greppels verwerkt.

Digitale watertoets

Voor het doorlopen van het wateradvies gebruikt het waterschap de website www.hetwateradvies.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via het wateradvies is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn. Voor dit initiatief is op 21 mei 2025 de digitale watertoets doorlopen. Deze is als bijlage opgenomen in de quickscan Water (onder Bijlage 4).

Ten aanzien van wateradvies geldt er voor het initiatief een normale procedure. Er worden meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd, waardoor de normale procedure van toepassing is.

6.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.6 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

6.6.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Aalten heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

6.6.2 Onderzoek

Verkeer

De realisatie van de dertien woningen in het projectgebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. In de huidige situatie zijn er voor het projectgebied geen verkeersbewegingen.

Voor de verkeersbewegingen wordt gebruik gemaakt van de CROW Parkeercijfers 2024. Gezien de ligging van het projectgebied moet worden uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'buitengebied'. Het aantal verkeersbewegingen per dag is als volgt:

Type woning	Gemiddelde aantal verkeersbewegingen	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2	2	16,4
Koop, huis, tussen/hoek	7,8	8	62,4
LLB (Koop, huis, tussen/hoek)	7,8	3	23,4

In totaal is er in de toekomstige situatie sprake van (16,4+62,4+23,4=) 102,2 verkeersbewegingen per dag die aan het gebruik van de woningen kan worden toegeschreven.

Gezien bovenstaande zal het aantal verkeersbewegingen in kleine mate toenemen. Het projectgebied wordt ontsloten op de Lieversdijk. Deze weg heeft voldoende capaciteit om deze hoeveelheid verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast is de N318 op vijf minuten rijden van het projectgebied te bereiken, waardoor de verkeersbewegingen ook goed worden opgevangen in de regio.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. In de toekomstige situatie zal de parkeerbehoefte die aan de nieuw te realiseren woningen kan worden toegeschreven volledig worden opgevangen

binnen het projectgebied.

Op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten' moet het aantal benodigde parkeerplaatsen worden berekend. Voor de gehanteerde norm wordt de norm 'Norm buitengebied' gehanteerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is als volgt:

Type woning	Parkeernorm per woning (norm buitengebied)	Aantal woningen	Totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, twee-onder-een-kap	1,8	2	3,6
Koop, tussen/hoek	1,6	11	17,6

Voor de dertien woningen geldt de volgende parkeerbehoefte. Voor de twee twee-onder-één-kapwoningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 3,6 parkeerplaatsen. Voor de elf tussen- en hoekwoningen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 17,6 parkeerplaatsen. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte voor de woningen daarmee 21,2 parkeerplaatsen.

Omdat niet alle parkeerplaatsen gelijktijdig volledig worden benut, wordt gerekend met een aanwezigheidspercentage van 70%. Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte voor de woningen 14,84 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft het personeel van de naastgelegen basisschool een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Bij deze parkeerbehoefte kan worden uitgegaan van dubbelgebruik. Het schoolpersoneel is hoofdzakelijk aanwezig tussen circa 08:00 en 17:00 uur, terwijl de parkeerbehoefte van bewoners zich vooral buiten deze tijden voordoet, met name in de avond- en nachtperiode. Door dit verschil in gebruiksmomenten kunnen de parkeerplaatsen efficiënt worden benut door zowel schoolpersoneel als bewoners en bezoekers.

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 22,84 parkeerplaatsen, afgerond 23 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied worden in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. De twee-onder-één-kapwoningen beschikken over ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast krijgen de hoekwoningen, waaronder de hoekwoningen binnen het levensloopbestendige woningblok voor zover daarvoor ruimte aanwezig is, ruimte voor parkeren op eigen terrein. In totaal worden 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden 16 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare parkeerkoffer. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door bewoners, bezoekers en, via dubbelgebruik, door personeel van de basisschool.

Daarmee voorziet het plan in 24 parkeerplaatsen binnen het projectgebied, terwijl de berekende parkeerbehoefte 23 parkeerplaatsen bedraagt. Er is daarmee sprake van een positieve parkeerbalans van 1 parkeerplaats. Geconcludeerd wordt dat binnen het projectgebied in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.7 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.7.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit
- activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

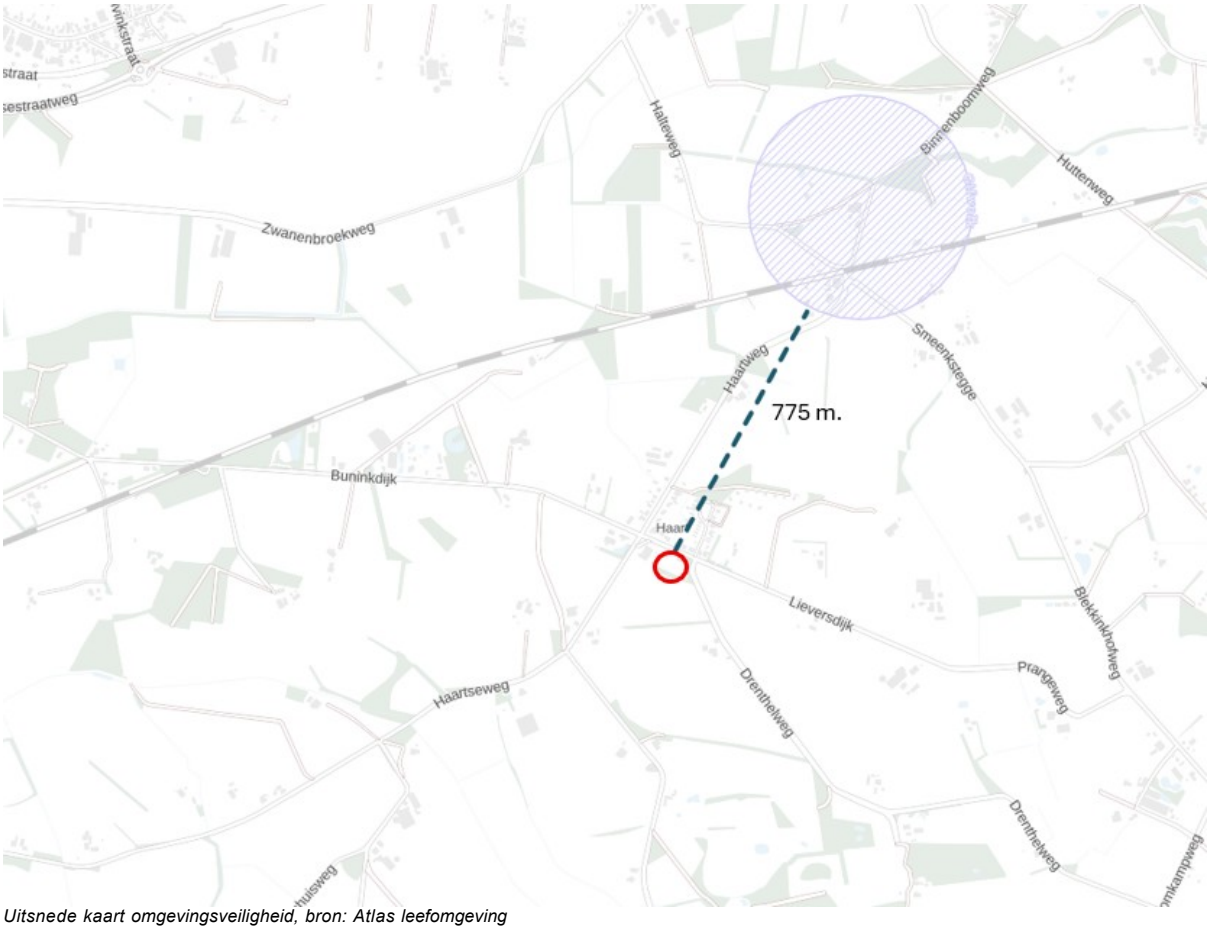
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.7.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van dertien woningen, met een differentiatie in woningtypes, gericht op starters en senioren. Deze woningen worden aangemerkt als 'kwetsbaar object'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de Risicokaart Nederland. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een rode cirkel.



Uitsnede kaart omgevingsveiligheid, bron: Atlas leefomgeving

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR 10-6 risicocontour. Tevens is het projectgebied niet gelegen in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het meest dichtstbijzijnde aandachtsgebied is afkomstig van Agrowin BV, waar ter plaatste is een gifwolkaandachtsgebied is geprojecteerd. De afstand tot dit aandachtsgebied bedraagt circa 775 meter.

6.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het projectgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

6.8.1 (Wettelijk) kader

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

6.8.2 Onderzoek

Het projectgebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Hinderveroorzakende functies in het projectgebied

Binnen het projectgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De nieuwe woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het projectgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen hinderveroorzakende functies.

Voor naastgelegen school geldt een richtafstand van 30 meter volgens de VNG richtafstanden voor activiteiten en milieuzonering. Deze richtafstand wordt behaald in het ontwerp voor de gewenste dertien woningen. De naastgelegen basisschool vormt geen belemmering voor het initiatief.

Voor eventuele geurhinder wordt verwezen naar paragraaf 6.3. Voor eventuele hinder van spuitzones wordt verwezen naar paragraaf 6.15.

6.8.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

6.9.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.9.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2025 een Quickscan besluit activiteiten leefomgeving; soortenbescherming opgesteld. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde gebieden.

Het onderzoeksgebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ca. 3,2 km afstand ligt zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten uitgesloten. Door het gebruik van werktuigen en voertuigbewegingen kunnen er wel gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Om de eventuele effecten van stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt aangeraden om een AERIUS-berekening (voortoets stikstof) uit te laten voeren voor zowel de realisatiefase als gebruiksfase. Negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden kunnen worden uitgesloten als uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr plaatsvindt.

Om deze reden is door gemeente Aalten in september 2025 een voortoets stikstof uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd als Bijlage 6. Uit de uitgevoerde voortoets stikstofdepositie blijkt dat de beoogde ontwikkeling aan de Lieversdijk te Haart niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling betreft dus geen Natura 2000-activiteit zoals beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aanvraag van een omgevingsvergunning niet aan de orde is.

Het onderzoeksgebied ligt op ca. 0,5 km afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en op ca. 0,4 km afstand van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

De groenvoorzieningen in het onderzoeksgebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Omgevingswet. Het oostelijke deel van het onderzoeksgebied bevindt zich buiten de bebouwingscontour houtkap. De rijksregels over het vellen van houtopstanden zijn daarom wel van toepassing (artikel 11.111, Bal). Bij het vellen van bomen en/of struiken in dit gedeelte van het onderzoeksgebied dient een

kapmelding te worden gedaan bij provincie Gelderland. Bovendien geldt er een herbeplantingsplicht. Er dient rekening te worden gehouden met de aanvraag van een omgevingsvergunning bij het Omgevingsloket. Er wordt geadviseerd om een Vergunningcheck uit te voeren, alvorens wordt besloten om groenvoorzieningen te verwijderen.

Omgevingsvergunning bouwen

Ondanks dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde blijft, is er kritisch naar de berekening gekeken. De exacte bouwmethode is nog niet bekend in het huidige stadium. De berekening gaat daarom uit van een aantal aannames over het aanlegproces en toont aan dat het initiatief mogelijk is zonder overschrijding van de drempelwaarde. Volgens artikel 7.19a Bbl moet degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, adequate maatregelen nemen om de stikstofuitstoot te beperken. Daarom wordt bij de aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen nogmaals kritisch naar de AERIUS-berekening gekeken.

Soortenbescherming

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde soorten. Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het onderzoeksgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden. Alle onderstaande soorten dienen nader onderzocht te worden.

Bunzing, hermelijn en wezel: De aanwezigheid van de bunzing, hermelijn en wezel is in het onderzoeksgebied niet uit te sluiten door de aanwezigheid van houtopstanden en ruigte met voldoende dekking voor de soorten. Hierdoor kunnen negatieve effecten op de rust- of voortplantingsplaatsen van deze soorten niet worden uitgesloten.

Steenmarter: De houtopstanden in het onderzoeksgebied bevatten voldoende schuilmogelijkheden. Hierdoor kunnen negatieve effecten op een rust- of verblijfplaats van de steenmarter niet worden uitgesloten.

Zandhagedis: Het onderzoeksgebied bevat enkele beschutte en open plekken georiënteerd op het zuiden, waardoor het onderzoeksgebied mogelijk geschikt is als functioneel leefgebied voor de zandhagedis. Hierdoor kunnen negatieve effecten op een rust- of voorplantingsplaats van de zandhagedis niet worden uitgesloten.

Levendbarende hagedis: De aanwezigheid van de levendbarende hagedis kan in het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten door de aanwezigheid van ruigte, open plekken en vochtige bermen. De levendbarende hagedis geldt als een soort van nationaal belang en is in de provincie Gelderland niet vrijgesteld.

Nader onderzoek

Gelet op de geschiktheid van het onderzoeksgebied voor bunzing, hermelijn, wezel, zandhagedis, levendbarende hagedis en hazelworm is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het onderzoeksgebied voor deze soorten vast te stellen. Dit nader onderzoek is inmiddels opgestart, dan wel wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte onderzoeksseizoen. De resultaten van het nader onderzoek worden betrokken bij de verdere planuitwerking en bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is van belang dat de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten niet zonder meer betekent dat de voorgenomen ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat beschermde soorten aanwezig zijn, wordt beoordeeld welke maatregelen noodzakelijk zijn om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of te compenseren. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan het aanpassen van de uitvoeringsperiode, het faseren van werkzaamheden, het behouden of versterken van geschikt leefgebied en het realiseren van alternatieve rust-, verblijf- of

voortplantingsplaatsen.

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat sprake is van een flora- en fauna-activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, wordt deze vergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag, zijnde de provincie Gelderland. Op basis van de aard van de ontwikkeling en de mogelijkheden om mitigerende en/of compenserende maatregelen te treffen, wordt het plan op voorhand uitvoerbaar geacht. De uitvoering van het plan vindt plaats met inachtneming van de uitkomsten van het nader ecologisch onderzoek en de eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen en vergunningvoorschriften.

Daarmee is voldoende geborgd dat bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met de bescherming van soorten. Het aspect soortenbescherming staat de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting niet in de weg.

6.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur naar verwachting geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.10 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.10.2 Onderzoek Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij het 'Omgevingsplan gemeente Aalten' wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld.

Het projectgebied ligt volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Haart 2010' (als onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Aalten') in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 500 m^2.

Bureauonderzoek

Door Hamaland Advies is in juli 2025 een bureau- en booronderzoek archeologie uitgevoerd. Dit bureau- en booronderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. Hieronder worden kort de resultaten van dit onderzoek behandeld.

Op basis van historisch kaartmateriaal was het projectgebied tot circa 1915 begroeid met heide. De heide wordt in die periode ontgonnen en het vrijgekomen land wordt als bouwland in gebruik genomen. Dit blijft het geval tot de kaart van 1987 laat zien dat de school

gebouwd is en het projectgebied als grasland aangeduid is, afgezet met een groenstrook. Volgens het BAG-register dateert de school uit 1977 en het is daarom goed mogelijk dat het landgebruik in het projectgebied al 10 jaar eerder aangepast is. Het projectgebied zelf is voor zover herleidbaar altijd onbebouwd geweest. Historische boerderijlocaties lijken ook niet in de directe nabijheid gelegen te hebben.

Binnen een straal van meer dan 1.000 meter rondom het projectgebied zijn geen vondsten bekend, maar er is binnen die straal ook maar één booronderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is een geroerde bodem aangetroffen. Vanwege de landschappelijke ligging, wordt aan resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen een hoge archeologische verwachting toegekend. Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een lage verwachting op het aantreffen van nederzettingsresten; er was zeer waarschijnlijk sprake van een heidegebied. Er wordt daarom niet verwacht dat er sprake is van laatmiddeleeuwse of vroeg nieuwetijdse bebouwing. Wel kunnen wegen/paden en resten van ontginningen en agrarisch landgebruik (20ste eeuw) voorkomen.

Verkennend booronderzoek

Door Hamaland Advies is in juli 2025 een verkennend booronderzoek archeologie uitgevoerd. Onder een subrecente bouwvoor van grijsbruin gevlekt fijn iets humeus fijn zand en een subrecent geroerde laag van grijsbruin en bruingeel fijn zand is in boring 1 en boring 2 een afgetopte eerdlaag aangetroffen van bruin humeus fijn siltig zand (A1-horizont). De top van deze laag is op respectievelijk 60 cm-mv en 50 cm-mv aangetroffen. In boring 1 gaat deze laag op een diepte van 75 cm-mv scherp over in geel fijn dekzand met iets grindjes. In boring 2 gaat de eerdlaag op een diepte van 65 cm-mv over in een oranje/gele menglaag van sterk gevlekt roestig fijn zand met roestbrokjes (B/C-horizont). De top van het dekzand is in deze boring eveneens op een diepte van 75 cm-mv aanwezig.

In boring 3, 4 en 6 bevinden zich onder de bouwvoor en de subrecente geroerde lagen menglagen van geelbruin of grijs gevlekt fijn zand (A/C-horizonten). De top van het dekzand is in deze boringen aanwezig vanaf respectievelijk 70 cm-mv, 65 cm-mv en 45 cm-mv. In boring 5 is onder de subrecente ophoging van 50 cm-mv tot 65 cm-mv een zwak ontwikkeld B-horizont aangetroffen van oranje matig fijn zand met kiezels en roestvlekken. Dit is tevens de enige boring waaruit de C-horizont niet bestaat uit dekzand, maar uit grijs matig fijn zand (> 230 µm) met grindjes (smeltwaterafzettingen).

Selectieadvies

Vanwege de sterke mate van aantasting van het oorspronkelijke bodemprofiel als gevolg van eerder graafwerkzaamheden en het ontbreken van indicaties voor bewoning in het verleden kan de hoge archeologische verwachting voor het plangebied voor alle perioden tot en met de vroege middeleeuwen bijgesteld worden naar laag met als indicatie 'verstoord'. De lage archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd is eveneens bevestigd met het onderzoek. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

6.10.3 Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde monumenten of aangewezen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Wel ligt het projectgebied aan de dorpsrand van Haart, in een landschap met herkenbare cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken. De omgeving wordt gekenmerkt door de overgang tussen de kern Haart, maatschappelijke voorzieningen, agrarische gronden en het omliggende kleinschalige landschap.

Bij de planuitwerking is rekening gehouden met deze landschappelijke en

cultuurhistorische context. De woningbouwontwikkeling wordt compact ingepast aan de rand van de bestaande kern en sluit aan bij de schaal en structuur van Haart. Bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden en versterkt. Daarnaast wordt het nieuwe sport- en speelveld nabij de Haartseweg landschappelijk ingepast, zodat de overgang naar het omliggende buitengebied zorgvuldig wordt vormgegeven.

Het voorgenomen initiatief leidt daarmee niet tot aantasting van beschermde cultuurhistorische waarden of waardevolle cultuurhistorische structuren. Verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie is daarom niet noodzakelijk.

6.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

6.11.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie Hoofdstuk 5).

Conceptueel bouwen

Conceptueel bouwen is een manier van bouwen waarbij woningen grotendeels volgens een

vast bouwconcept worden ontwikkeld. Hierbij worden beproefde ontwerpen en bouwmethoden herhaald, waardoor de bouw sneller, efficiënter en betaalbaarder kan plaatsvinden. Tegelijkertijd is er voldoende ruimte om de woningen aan te passen aan de specifieke wensen en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

6.11.2 Onderzoek energietransitie

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd en met een (lucht)warmtepomp worden uitgerust. Deze warmtepomp zal zorgen voor het verwarmingssysteem. Daarnaast zullen de woningen geschikt zijn voor zonnepanelen. Hiermee zijn de woningen klaar voor de energietransitie.

6.11.3 Onderzoek circulariteit

De exacte wijze van bouwen en het materiaalgebruik worden in een latere fase nader uitgewerkt, onder meer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Daarbij wordt, waar mogelijk, rekening gehouden met duurzaam materiaalgebruik, beperking van materiaalverlies en een efficiënte bouwmethodiek.

Bij de verdere uitwerking kan worden onderzocht op welke wijze circulariteit in het ontwerp en de uitvoering kan worden meegenomen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan het toepassen van materialen met een lage milieubelasting, het beperken van afvalstromen tijdens de bouw en het gebruik van bouwmethoden die herhaalbaar, efficiënt en toekomstbestendig zijn. Daarmee wordt aangesloten bij het uitgangspunt om de ontwikkeling zo duurzaam en doelmatig mogelijk uit te voeren.

6.11.4 Onderzoek conceptueel bouwen

De locatie aan de Lieversdijk leent zich goed voor conceptueel bouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van herhaalbare en efficiënte bouwmethoden. Conceptueel bouwen kan bijdragen aan een sneller, efficiënter en beter beheersbaar bouwproces, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft bestaan voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woningen in de dorpsrand van Haart.

Een bijkomend voordeel van conceptueel bouwen is dat een groter deel van het bouwproces vooraf of onder gecontroleerde omstandigheden kan plaatsvinden. Hierdoor kan het aantal bouwbewegingen op locatie worden beperkt. Dit kan bijdragen aan het verminderen van tijdelijke hinder tijdens de bouwfase en aan het beperken van tijdelijke emissies, waaronder stikstofuitstoot. Daarmee sluit conceptueel bouwen aan bij de ambitie om de ontwikkeling doelmatig, betaalbaar en zo duurzaam mogelijk uit te voeren.

6.11.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.12.2 Onderzoek

In voorliggend plan worden dertien woningen mogelijk gemaakt. Omdat sprake is van een woningbouwontwikkeling van meer dan elf woningen, wordt de ontwikkeling aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om die reden wordt hierna ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

Actuele behoefte

De behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling volgt uit het actuele gemeentelijke behoefteonderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5.1. Uit het Woningmarktonderzoek gemeente Aalten 2026 blijkt dat in het scenario “Woondeal 1.1” de bouwopgave voor de gemeente Aalten in totaal 953 woningen bedraagt. Deze behoefte is vertaald naar een lokaal behoefteniveau voor Haart, bestaande uit de CBS-buurten Haart-Kern en Verspreide huizen Haart. Uit deze vertaalslag blijkt dat voor Haart tot 2035 een lokale behoefte bestaat aan in totaal 14 woningen. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van dertien woningen en sluit daarmee direct aan bij deze lokale woningbehoefte.

Naast de kwantitatieve behoefte sluit het plan ook aan bij de kwalitatieve woningbehoefte. Uit het gemeentelijke beleid volgt dat behoefte bestaat aan betaalbare woningen voor starters en jongeren en aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Het plan voorziet in een mix van woningtypen, bestaande uit rijwoningen, levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Daarmee wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoefte van Haart en bijdraagt aan doorstroming binnen de lokale woningmarkt.

Ook uit het Woonwensenonderzoek gemeente Aalten 2026 volgt dat inwoners waarde hechten aan een rustige en groene woonomgeving, nabij sociale contacten en bestaande gemeenschapsstructuren. De locatie aan de rand van de kern Haart sluit hierbij aan. Met de ontwikkeling krijgen onder meer starters, jongeren en senioren de mogelijkheid om binnen Haart te blijven wonen of binnen de kern door te stromen. Daarmee draagt het plan bij aan het behoud van de sociale binding met het buurtschap en aan de vitaliteit van Haart.

De woningbouwontwikkeling past daarnaast binnen de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030. Deze agenda zet in op het vergroten van de woningvoorraad, het versnellen van de woningbouwproductie en het toevoegen van woningen voor doelgroepen waarvoor de druk op de woningmarkt groot is, waaronder starters, jonge huishoudens, senioren en doorstromers. Het plan draagt hieraan bij door op kleine schaal woningen toe te voegen die aansluiten bij de lokale behoefte en de schaal van Haart.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de realisatie van dertien woningen wordt voorzien in een concrete, actuele en lokaal onderbouwde behoefte. De ontwikkeling

sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de gemeentelijke en regionale woningbouwopgave.

Bestaand stedelijk gebied

Het woningbouwdeel van het projectgebied ligt aan de rand van de bestaande kern Haart, direct aansluitend op bestaande bebouwing en maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisschool 't Möllenveld. De locatie maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de groene buitenruimte van de basisschool en sluit functioneel en ruimtelijk aan op de bestaande dorpsstructuur. De gronden zijn reeds onderdeel van het bebouwde en maatschappelijk gebruikte gebied van Haart en worden ontsloten via de bestaande infrastructuur aan de Lieversdijk.

De ontwikkeling betreft daarmee een herontwikkeling van een locatie binnen de bestaande dorpsrand. Er wordt aangesloten op bestaande wegen, bestaande maatschappelijke voorzieningen en de bestaande stedenbouwkundige structuur van Haart. De woningbouw wordt compact ingepast en landschappelijk ingebed, waarbij bestaande groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden en versterkt. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan omvat daarnaast een tweede deelgebied ten zuiden van basisschool 't Möllenveld, nabij de Haartseweg. Dit deelgebied wordt niet benut voor woningbouw, maar voor de aanleg van een nieuw sport- en speelveld ten behoeve van de basisschool en de omgeving. Dit onderdeel hangt functioneel samen met de woningbouwontwikkeling en de herinrichting van de schoolomgeving, maar vormt geen zelfstandige woningbouwontwikkeling. De laddertoets ziet daarom in hoofdzaak op de toevoeging van de dertien woningen.

Omdat de woningen worden gerealiseerd aansluitend aan de bestaande kern, op een locatie die reeds onderdeel uitmaakt van de bestaande maatschappelijke en ruimtelijke structuur van Haart, wordt de ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivering waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is daarom niet noodzakelijk.

Eindconclusie

Met het initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied voorzien in een actuele en lokaal onderbouwde behoefte aan woningen. De behoefte is aangetoond aan de hand van het actuele gemeentelijke behoefteonderzoek, het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 en de regionale woonprogrammering. Het plan voorziet in dertien woningen, terwijl voor Haart tot 2035 een lokale behoefte aan veertien woningen is onderbouwd. Daarnaast sluit het woningprogramma kwalitatief aan bij de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en jongeren, levensloopbestendige woningen voor senioren en doorstroming binnen de lokale woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het aspect ladder voor duurzame verstedeli jking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.13 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en

zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

6.13.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.13.2 Onderzoek

Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief richt zich voornamelijk op de functie wonen binnen een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Deze activiteiten zullen niet tot nauwelijks milieubelastend zijn.

6.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.14 M.e.r.- beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

6.14.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:
- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet

worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

6.14.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een plan-m.e.r.(-beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd.

6.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

6.15 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.15.1 (Wettelijk) kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

6.15.2 Onderzoek

Rondom het projectgebied liggen meerdere agrarisch bestemde percelen. Het gaat onder meer om de percelen ATN02-P-750, ATN02-P-1264 en ATN02-P-757. Deze percelen liggen in de omgeving van het plangebied en hebben een agrarische bestemming. Gelet op deze agrarische bestemming is aannemelijk dat op deze gronden agrarische activiteiten plaatsvinden of planologisch zijn toegestaan. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan reguliere agrarische teelten, zoals maïs en gras. Bij agrarisch grondgebruik kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde zijn.

Er gelden op dit moment geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast en gevoelige functies, zoals woningen, tuinen, maatschappelijke functies en sport- en speelvoorzieningen. In de jurisprudentie is echter als vuistregel ontstaan dat een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen agrarische gronden en gevoelige functies. Deze afstand is indicatief. De aanvaardbaarheid van een kortere of andere afstand hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waaronder de aard van het agrarisch gebruik, de toegepaste middelen, driftreducerende maatregelen, de inrichting van het gebied en de aard

van de gevoelige functie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd naar het aspect spuitzonering en gewasbeschermingsmiddelen, dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. Uit dit onderzoek blijkt dat, rekening houdend met de huidige en planologisch toegestane agrarische activiteiten in de omgeving, de voorziene woningbouw en maatschappelijke functies planologisch aanvaardbaar kunnen zijn, mits de belangen van toekomstige bewoners, gebruikers en bezoekers van de maatschappelijke functies voldoende worden geborgd.

In het onderzoek is onder meer geadviseerd om een groene afscherming, bijvoorbeeld in de vorm van een haag van circa 1,5 tot 2 meter hoogte, aan te brengen langs de grens met agrarische gronden. Een dergelijke voorziening kan bijdragen aan het afremmen van luchtstromen en het opvangen van eventuele druppeldrift. Dit advies wordt betrokken bij de landschappelijke inrichting van het projectgebied. Tegelijkertijd blijft sprake van een zekere onzekerheid, omdat niet met volledige zekerheid kan worden vastgesteld dat een groene afscherming in alle omstandigheden voldoende driftreductie biedt. Om die reden wordt niet uitsluitend op een fysieke afscherming vertrouwd, maar wordt aanvullend een planologische regeling opgenomen.

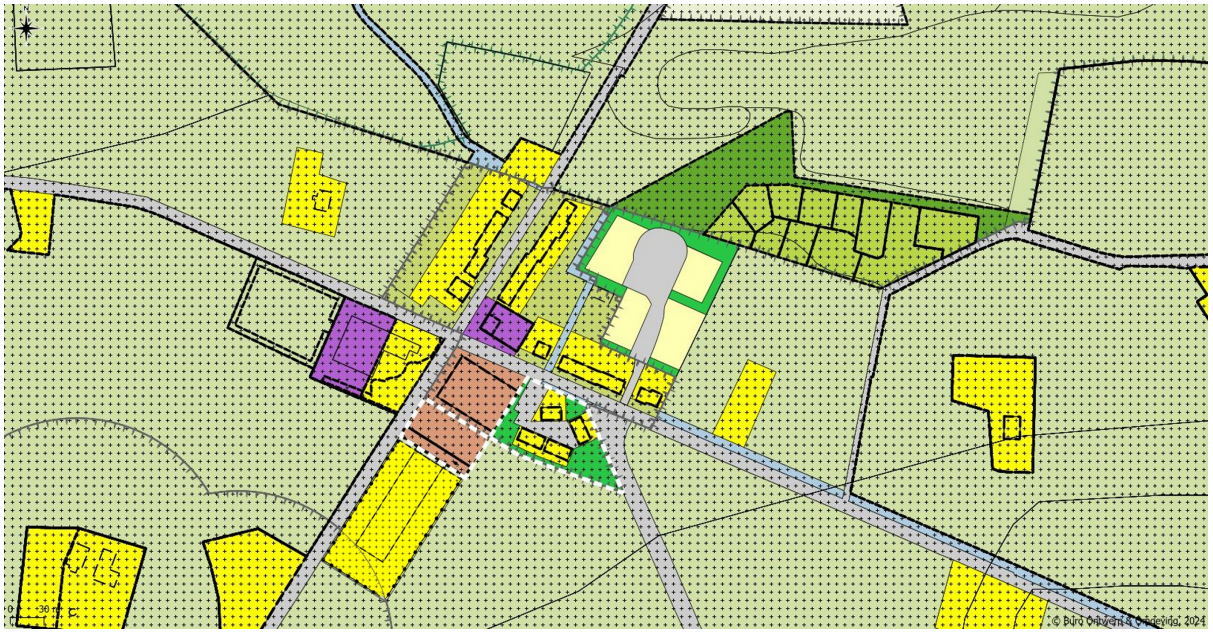
In het TAM-omgevingsplan wordt daarom een spuitzone opgenomen van 50 meter, gemeten vanaf de gevoelige functies ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’. Binnen deze zone geldt een vergunningplicht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Een omgevingsvergunning voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de spuitzone wordt uitsluitend verleend indien wordt aangetoond dat ter plaatse van de nabijgelegen gevoelige functies sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door het toepassen van driftreducerende maatregelen, het gebruik van biologische bestrijdingsmiddelen of laagrisicostoffen, dan wel door een locatiespecifieke onderbouwing waaruit blijkt dat geen onaanvaardbare blootstelling optreedt. Het is aan de aanvrager om dit bij een vergunningaanvraag voldoende te onderbouwen.

Gelet op de aard van het voornemen, de aanwezigheid van agrarisch bestemde percelen in de omgeving, de voorziene landschappelijke inrichting en de opgenomen vergunningplicht binnen de spuitzone, wordt het aspect gewasbeschermingsmiddelen aanvaardbaar geacht. Daarmee is voldoende geborgd dat ter plaatse van de nieuwe woningen, tuinen en maatschappelijke functies, waaronder het sport- en speelveld, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanvulling motivering spuitzonering en belangenafweging

In het kader van de planvorming is specifiek aandacht besteed aan de onderbouwing van de spuitzonering, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze waarin dit aspect nadrukkelijk aan de orde is gesteld. Recente jurisprudentie en onderzoeken bevestigen dat het hanteren van een spuitzone van 50 meter in vergelijkbare situaties als uitgangspunt wordt genomen om een plan juridisch houdbaar te laten zijn.

Gelet hierop is het noodzakelijk geacht om de gekozen spuitzonering nader te motiveren en te onderbouwen. Daarbij is niet alleen gekeken naar de milieuhygiënische aspecten en het woon- en leefklimaat, maar ook naar alternatieve locaties en de volkshuisvestelijke opgave. Uit deze afweging blijkt dat binnen de kern Haart en de directe omgeving geen geschikte binnenstedelijke inbreidingslocaties beschikbaar zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit wordt ondersteund door een analyse van het geldende bestemmingsplan, waaruit blijkt dat potentiële ontwikkellocaties ontbreken, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede bestemmingsplannen Haart en omgeving

Daarnaast geldt dat de omliggende percelen in en rondom de kern veelal direct grenzen aan agrarische gronden. Dit betekent dat ook bij eventuele alternatieve locaties sprake zou zijn van vergelijkbare situaties waarin spuitzonering noodzakelijk is. Het hanteren van een spuitzone is daarmee geen locatie-specifieke beperking, maar een generiek aandachtspunt binnen deze landelijke context.

Ten aanzien van de landbouwkundige situatie in het voorgenomen plan is vastgesteld dat op de aangrenzende percelen sprake is van reguliere agrarische bedrijfsvoering, waarbij gewassen zoals maïs en gras worden geteeld en machinaal worden bespoten. Deze gangbare praktijk is relevant voor de beoordeling van drift en blootstelling, en vormt mede de basis voor het hanteren van een spuitzone.

Hoewel innovatieve technieken voor gewasbescherming, zoals precisietoepassingen met drones, in ontwikkeling zijn en op termijn mogelijk kunnen bijdragen aan het beperken van drift, zijn deze technieken momenteel nog onvoldoende gangbaar en juridisch verankerd om als uitgangspunt te dienen binnen dit omgevingsplan.

Financiële uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van de spuitzonering is tevens rekening gehouden met de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Er is een inschatting gemaakt van mogelijke kosten in verband met nadeelcompensatie voor agrarische ondernemers als gevolg van de opgelegde beperkingen binnen de spuitzone. Hierbij is geconcludeerd dat nadeelcompensatie, hoewel een reëel aandachtspunt, naar verwachting financieel minder ingrijpend is dan alternatieve maatregelen zoals het verwerven van aangrenzende agrarische gronden.

Alternatieven waarbij gronden zouden worden aangekocht om afstand te creëren, zijn om zowel financiële als praktische redenen niet haalbaar en worden derhalve niet als reëel beschouwd. De gekozen systematiek met een vergunningplicht binnen de spuitzone wordt daarmee als een evenwichtige en uitvoerbare oplossing gezien.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de opgenomen spuitzonering van 50 meter zorgvuldig tot stand is gekomen en zowel ruimtelijk als financieel uitvoerbaar is. Tevens wordt hiermee voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij zowel het belang van een goed woon- en leefklimaat als de voortzetting van agrarische bedrijfsvoering in acht is genomen.

6.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

7.1 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

7.2 Conclusie

Het projectgebied ligt niet in een beperkingengebied. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een initiatief van de gemeente. De kosten verband houdend met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, komen voor rekening van de gemeente. Hiervoor is door de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld. De openbare gronden, wadi's, parkeerplaatsen blijven openbaar en in eigendom van de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid wordt daarom geacht te zijn aangetoond.

8.1.2 Kostenverhaal

De ontwikkeling omvat de nieuwbouw van in totaal dertien woningen. De gemeente Aalten realiseert bouwrijpe kavels. De kosten die samenhangen met de ontwikkeling zoals de aankoop van de gronden, de plankosten en de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente. De bouw van de woning inclusief alle bijkomende kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper. Uit de grondexploitatieopzet van de gemeente blijkt dat de te maken kosten voor deze ontwikkeling worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van de kavels.

Uit bovenstaande blijkt dat de door de gemeente te maken kosten gedekt worden uit de opbrengsten. Hiermee is aangetoond dat het initiatief economisch uitvoerbaar is.

8.1.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van dit TAM-omgevingsplan is geen vooroverleg gevoerd met de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. Eerder in deze motivering is geconcludeerd dat er geen provinciale belangen en waterschapsbelangen spelen, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is. In deze motivering is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en een klimaatadaptieve inrichting van het openbare gebied.

Participatie met omwonenden en andere belanghebbenden heeft in oktober 2024 plaatsgevonden.

8.2.2 Participatie

In paragraaf 4.1 is opgenomen op welke wijze burgers en maatschappelijke belangenorganisaties bij de voorbereiding van het omgevingsplan zijn betrokken.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het 'TAM-omgevingsplan Lieversdijk Haart' heeft met ingang van 29 oktober 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder het plan kunnen raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Tijdens de termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep daarmee tot en met dinsdag 9 december 2025.

Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld en beantwoord in de zienswijzennota, die als Bijlage 10 bij dit plan is opgenomen. In de zienswijzennota is de zienswijze per onderdeel samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is per onderdeel aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan. Naar aanleiding van de zienswijze worden enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en de regels van het TAM-omgevingsplan. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd om het plan te actualiseren en onjuistheden te corrigeren.

Hoofdstuk 9 Juridische uitvoerbaarheid

9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan.

Met het TAM-omgevingsplan Lieversdijk Haart wordt de herstructurering van het projectgebied mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Aalten' is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) op basis van de voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het 'Omgevingsplan gemeente Aalten' van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de Omgevingswet. Het bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wro gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag de procedure ook na 1 januari 2026 worden afgerond met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op het werkingsgebied, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0197.TAM20240004-VG01, zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In paragraaf 1.2 van deze motivering is een globale begrenzing van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

9.2 Toedelen van functies aan locaties

9.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele projectgebied en bestaat uit:

Artikel 1 Toepassingsbereik: In dit artikel is opgenomen dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het 'Omgevingsplan gemeente Aalten' en de artikelen

als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen. Het artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn, indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM- omgevingsplan.

Artikel 2 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

Artikel 3 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

9.2.2 Specifieke regels over functies

In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het projectgebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. In dit TAM-omgevingsplan zijn de functies 'Agrarisch met waarden', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen. Navolgend worden de regels die zijn opgenomen voor deze functies nader toegelicht.

Agrarisch met waarden (Artikel 4)

De gronden die zijn aangewezen als ‘Agrarisch met waarden’ zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden. Binnen deze functie zijn onder meer agrarisch grondgebruik, grondgebonden agrarische bedrijvigheid, extensieve dagrecreatie, watergangen en het behoud van kleinschalige landschapselementen toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze functie niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, mits deze passen binnen de toegestane functies en voldoen aan de opgenomen maatvoeringseisen.

Daarnaast zijn regels opgenomen ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen, waterhuishoudkundige waarden en, waar van toepassing, hoogteverschillen. Voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het ophogen, vergraven, afgraven of egaliseren van gronden, geldt een vergunningplicht. Hiermee wordt geborgd dat de uitvoering van werkzaamheden geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan de aanwezige waarden.

Groen (Artikel 5)

De gronden die zijn beoogd als groenvoorziening zijn aangewezen als 'Groen'. Aan deze gronden zijn de functies groenvoorzieningen en bermen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegekend.

Binnen deze locaties zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

Maatschappelijk (Artikel 6)

De gronden die zijn aangewezen als ‘Maatschappelijk’ zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder sociale, educatieve, gezondheids-, levensbeschouwelijke en overheidsvoorzieningen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’ is tevens het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschapselementen geborgd.

Binnen deze functie zijn uitsluitend fietsenstallingen, bergingen en daarmee gelijk te stellen

gebouwen toegestaan, met inachtneming van de in de regels opgenomen maximale oppervlakte en bouwhoogte. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’, zoals het aanleggen of verharden van wegen en paden, het vergraven of egaliseren van gronden en het vellen van houtopstanden, geldt een vergunningplicht. Hiermee wordt gewaarborgd dat de landschappelijke waarden ter plaatse behouden blijven en dat eventuele ingrepen zorgvuldig kunnen worden beoordeeld.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 7)

De locaties waar de weg wordt gerealiseerd of parkeervoorzieningen zijn voorzien zijn aangewezen als Verkeer - Verblijfsgebied'. Aan deze gronden zijn de functies wegen met een ondergeschikte verkeersfunctie, voet- en fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

Wonen (Artikel 8)

De locaties van de nieuwe woningen (met bijbehorende tuinen en achterpaden) zijn aangewezen als 'Wonen'. Voor deze gronden gelden de functies wonen aan huis verbonden beroepen, gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

De functies aan huis verbonden bedrijf, bed en breakfast en/of bijzondere woonvorm zijn daarnaast, onder voorwaarden, na verlening van een omgevingsvergunning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven welke bouwvorm (twee-aaneengebouwd of aaneengebouwd) is toegestaan en hoeveel woningen zijn toegestaan. Ook is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Naast de woningen mogen tevens, onder voorwaarden, bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

9.2.3 Algemene regels over functies

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele projectgebied en zijn van algemene aard. Deze worden daarom niet nader toegelicht in deze paragraaf.

9.2.4 Algemene regels ter bescherming van waarden en objecten

In Hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen ter bescherming van waarden en objecten. Voor het projectgebied is onder meer de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’ opgenomen. Deze regeling borgt dat bij bodemingrepen die de opgenomen drempelwaarden overschrijden, vooraf wordt beoordeeld of archeologische waarden kunnen worden aangetast.

Daarnaast is de aanduiding ‘Milieuzone - spuitzone’ opgenomen. Deze regeling heeft tot doel het woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen gevoelige functies te beschermen in verband met het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden in de omgeving. Binnen deze zone geldt een vergunningplicht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarmee kan per concreet geval worden beoordeeld of sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

9.2.5 Overgangsrecht

In Hoofdstuk 5 staan de overgangsregels. In Artikel 17 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

9.3 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.