College van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC Aalten
Ook in afschrift aan: De gemeenteraad van de gemeente Aalten

Van**:** Buurtbewoners Stationsstraat

Betreft: Aanvullende zienswijze tegen ontwerpbesluit omgevingsvergunning zaaknummer Z2026-00000782 – bouw van zes appartementen op de hoek Stationsstraat/Piet Heinstraat te Aalten

Geacht college, geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dienen wij, omwonenden van de locatie Stationsstraat - Piet Heinstraat te Aalten, een aanvullende zienswijze in tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met zaaknummer Z2026-00000782 voor de bouw van zes appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie K.
Wij verwijzen nadrukkelijk naar onze eerdere zienswijze van 21 juni 2026. Deze zienswijze, inclusief de bijbehorende feedback op de ruimtelijke onderbouwing en de digitale handtekeningen van buurtbewoners, beschouwen wij hierbij als herhaald en ingelast. De daarin opgenomen bezwaren blijven onverkort van kracht. Deze aanvullende zienswijze richt zich met name op het ontwerpbesluit, de motivering daarvan, de procedurele gang van zaken en de rol van de gemeenteraad.

1. Eerder kenbaar gemaakte bezwaren zijn niet zichtbaar betrokken bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit
Op 21 juni 2026 hebben wij al een uitgebreide zienswijze ingediend tegen het initiatief. Daarin hebben wij onder meer gewezen op parkeerdruk, verkeersveiligheid, privacy, geluid, bouwvolume, cultuurhistorische waarden, participatie, bescherming van de rode beuk, klimaatadaptatie en de aantasting van het woon- en leefklimaat. Hoewel inmiddels een andere procedure wordt gevolgd, waren deze bezwaren al geruime tijd bekend bij het college. Tot onze verbazing zien wij deze aandachtspunten echter nauwelijks terug in het ontwerpbesluit. Uit de stukken blijkt niet op welke wijze deze eerder aangedragen aandachtspunten zijn betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. De motivering blijft grotendeels beperkt tot algemene conclusies, zonder inzichtelijk te maken waarom de door omwonenden genoemde risico's en bezwaren volgens het college niet aan vergunningverlening in de weg staan.
Juist bij een ontwikkeling die afwijkt van het omgevingsplan mag worden verwacht dat de bekende bezwaren van direct omwonenden aantoonbaar worden betrokken bij de belangenafweging.

- Wij verzoeken daarom onze zienswijze van 21 juni 2026 als integraal herhaald en ingelast te beschouwen en de daarin opgenomen bezwaren volledig bij de verdere besluitvorming te betrekken. Ook verzoeken wij het college in het definitieve besluit gemotiveerd in te gaan op de door omwonenden aangevoerde argumenten.

2. Het ontwerpbesluit bevestigt dat sprake is van een wezenlijke afwijking
Uit het ontwerpbesluit blijkt dat het bouwplan niet past binnen het geldende omgevingsplan en uitsluitend mogelijk wordt gemaakt door hiervan af te wijken. De ontwikkeling voorziet in zes appartementen op een perceel van circa 600 m². Daarmee is sprake van een aanzienlijke intensivering van het gebruik van deze locatie. Wij vinden dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom deze ontwikkeling op juist deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De enkele verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing achten wij onvoldoende, nu juist die onderbouwing op diverse punten door ons is betwist.

- Wij verzoeken het college daarom nader te motiveren waarom deze ontwikkeling op deze locatie leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Het plan wijkt af van het gemeentelijke woonbeleid
Uit het ontwerpbesluit blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan het gemeentelijke woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in het Uitnodigingskader woningbouw. Het plan voorziet uitsluitend in woningen binnen het segment middenhuur en sluit daarmee niet aan bij de beoogde verdeling van woningcategorieën.
Wij begrijpen dat afwijking van gemeentelijk beleid mogelijk kan zijn, maar juist dan dient inzichtelijk te worden gemaakt waarom afwijking in dit concrete geval ruimtelijk en beleidsmatig gerechtvaardigd is. Naar onze mening ontbreekt een voldoende locatie-specifieke onderbouwing waarom op deze locatie wordt afgeweken van zowel het omgevingsplan als het gemeentelijke woningbouwbeleid.

- Wij verzoeken de gemeenteraad daarom kritisch te beoordelen of deze afwijking voldoende is onderbouwd en dit zwaar mee te wegen bij het uit te brengen advies.

4. Onvoldoende participatie, communicatie en belangenafweging
In de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit wordt op meerdere plaatsen verwezen naar participatie met de omgeving. Deze beschrijving herkennen wij niet. Van een daadwerkelijk participatietraject is naar onze mening geen sprake geweest. Er heeft geen bewonersbijeenkomst plaatsgevonden, er zijn geen gezamenlijk besproken alternatieven gepresenteerd en omwonenden hebben geen reële mogelijkheid gekregen om invloed uit te oefenen op de planvorming.
Ook de communicatie gedurende de procedure is naar onze mening onvoldoende geweest. Nadat wij op 21 juni 2026 een uitgebreide zienswijze hadden ingediend, hebben wij gedurende langere tijd niets vernomen over de verdere behandeling van het dossier. Wij zijn niet geïnformeerd over de wijziging van de procedure en evenmin over de wijze waarop onze eerder ingediende bezwaren zouden worden meegenomen. Pas nadat wij hier zelf actief navraag naar hebben gedaan, werd aangegeven dat een andere procedure werd gevolgd en dat een ontwerpbesluit in voorbereiding was.
Daardoor ontstaat bij ons het beeld dat in de stukken een mate van participatie en betrokkenheid wordt geschetst die niet overeenkomt met de feitelijke gang van zaken zoals die door omwonenden is ervaren.

Daarnaast wordt in het ontwerpbesluit gesteld dat de belangen van de initiatiefnemer, de gemeente en de omgeving zijn afgewogen. Niet inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze deze afweging heeft plaatsgevonden, welk gewicht aan de verschillende belangen is toegekend en waarom de door omwonenden aangevoerde bezwaren niet leiden tot aanpassing of afwijzing van het plan.
Dit klemt temeer omdat in onze eerdere zienswijze diverse concrete aandachtspunten en zorgen zijn benoemd. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet of, en zo ja op welke wijze, deze signalen zijn betrokken bij de voorbereiding van het besluit en de gemaakte belangenafweging.

Wij verzoeken het college daarom inzichtelijk te maken:

- welke participatieactiviteiten hebben plaatsgevonden;
- op welke data deze hebben plaatsgevonden;
- welke bewoners en belanghebbenden daarbij zijn betrokken;
- welke reacties vanuit de omgeving zijn ontvangen;
- op welke wijze deze reacties zijn verwerkt in de planvorming;
- op welke wijze onze zienswijze van 21 juni 2026 is betrokken bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit;
- hoe de belangen van omwonenden zijn gewogen ten opzichte van de belangen van de initiatiefnemer en de gemeente.

Zonder deze toelichting achten wij de beschrijving van participatie, communicatie en belangenafweging onvoldoende onderbouwd.

5. Noodzaak van aanvullend onderzoek
Diverse door ons eerder naar voren gebrachte aandachtspunten zijn naar onze mening nog onvoldoende onderzocht. Het betreft onder meer:

- parkeerdruk en verkeersveiligheid;
- privacy en zichtlijnen;
- geluid van balkons, warmtepompen en technische installaties;
- cultuurhistorische waarden, monumenten en straatbeeld;
- welstand en ruimtelijke inpassing;
- groen, waterhuishouding en klimaatadaptatie;
- bescherming van de rode beuk, inclusief kroonprojectie en wortelzone.

Wij constateren dat de kroon van de monumentale rode beuk in de huidige tekeningen nog kleiner is weergegeven dan in eerdere versies, terwijl deze naar onze mening toen al niet overeenkwam met de werkelijke omvang. Hierdoor ontstaat mogelijk een vertekend beeld van de afstand tussen de boom en het bouwplan. Wij verzoeken dit nader te laten onderzoeken en te corrigeren.

Zonder voldoende onderzoek kan naar onze mening niet worden vastgesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. Bodemkwaliteit en woongebruik

Het is voor ons onvoldoende duidelijk of de bodemkwaliteit van de locatie geschikt is voor het beoogde woongebruik. Daarbij gaat het niet alleen om de realisatie van de appartementen zelf, maar ook om het gebruik van de buitenruimte door toekomstige bewoners.
Uit de beschikbare stukken blijkt onvoldoende welke gevolgen eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan, de gezondheid van toekomstige bewoners en het gebruik van de buitenruimte.

- Wij verzoeken het college daarom inzichtelijk te maken of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde woongebruik en welke eventuele maatregelen, beperkingen of saneringen noodzakelijk zijn.

7. Verzoek aan de gemeenteraad

Omdat de gemeenteraad nog een advies moet uitbrengen, verzoeken wij de raad kritisch te beoordelen of het ontwerpbesluit voldoende zorgvuldig is voorbereid en of de afwijkingen van het omgevingsplan en het gemeentelijke woonbeleid voldoende zijn gemotiveerd.
Indien gewenst zijn wij uiteraard bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

8. Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken wij het college en de gemeenteraad om:

1. deze aanvullende zienswijze en onze zienswijze van 21 juni 2026 volledig bij de besluitvorming te betrekken;
2. de ingebrachte bezwaren inhoudelijk en gemotiveerd te beantwoorden;
3. het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing opnieuw te toetsen op juistheid, volledigheid en zorgvuldigheid;
4. waar nodig aanvullend onderzoek uit te voeren;
5. onderliggende adviezen en onderzoeken, waaronder het welstandsadvies en participatieverslag, beschikbaar te stellen;
6. de vergunning niet te verlenen zolang onvoldoende is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij benadrukken dat wij niet tegen woningbouw op deze locatie zijn. Wij zijn wel van mening dat het huidige plan, gelet op de schaal, bouwmassa, gebruiksintensiteit en ligging in de directe nabijheid van bestaande woningen en een (gemeentelijk) monumenten, onvoldoende aansluit bij de omgeving.
Een ontwikkeling op deze locatie moet zorgvuldig, passend en evenwichtig zijn. Naar onze mening voldoet het huidige plan daar onvoldoende aan.

Wij verzoeken u daarom het ontwerpbesluit te heroverwegen en de vergunning niet te verlenen zolang de genoemde bezwaren niet zorgvuldig, volledig en inhoudelijk zijn beoordeeld.

Met vriendelijke groet,
Namens de buurtbewoners van de [redacted]

Bijlagen

1. Zienswijze van 21 juni 2026
2. Feedback bij ruimtelijke motivering
3. Handtekeningenlijst
4. Digitale handtekeningen buurtbewoners
5. Eventuele foto's van straatbeeld, monument, parkeerdruk en rode beuk

Gemeente Aalten
Hofstraat 8
7121 DM Aalten

Datum: 21 juni 2026, Aalten

T.a.v.:
College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Aalten

Betreft:
Zienswijze tegen aanvraag omgevingsvergunning zaaknummer Z2026-00000782 – Appartementengebouw Stationsstraat/Piet Heinstraat te Aalten

Geacht college,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in tegen de voorgenomen vergunningverlening voor de realisatie van een appartementencomplex met zes appartementen aan de Stationsstraat/Piet Heinstraat te Aalten.
Wij zijn van mening dat het plan leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en dat onvoldoende is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals vereist onder de Omgevingswet.

1. Reeds bestaande parkeerproblemen worden verder vergroot
In de directe omgeving bestaat momenteel al een aanzienlijke parkeerdruk. De realisatie van zes appartementen brengt extra bewoners, bezoekers en verkeersbewegingen met zich mee.
Daarnaast verdwijnen bestaande parkeermogelijkheden langs de Piet Heinstraat, waardoor de druk op de openbare ruimte verder toeneemt. De ruimtelijke onderbouwing houdt onvoldoende rekening met de huidige parkeersituatie en de feitelijke parkeerdruk in de buurt. Wij zien daarom niet dat het plan voorziet in een duurzame en realistische parkeeroplossing. Bovendien is de gemeente, waaronder wethouder Ted Kok, met bewoners ca. 1 jaar geleden in gesprek gegaan. Dit had te maken met de combinatie van het niet voldoen aan de parkeernorm van de naastgelegen gezondheids-/huisartsenpraktijk en het feit dat de grond (in eigendom van diezelfde praktijk) te koop werd aangeboden. De buurt heeft na dit gesprek geen enkele terugkoppeling meer ontvangen vanuit de gemeente.

2. Verkeersveiligheid neemt af
Door de situering van het gebouw, de in- en uitritten, de parkeerplaatsen en de toename van verkeersbewegingen ontstaat een minder overzichtelijke verkeerssituatie. Met name het zicht op verkeer van rechts (vanuit de Piet Heinstraat gezien) wordt ernstig beperkt, waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan voor automobilisten, fietsers en voetgangers. De gevolgen voor de verkeersveiligheid zijn onvoldoende onderzocht. Wij zijn van mening dat het bouwvlak niet voor niets verder terug ligt op die hoek.

3. Ernstige aantasting van privacy
Het appartementencomplex omvat drie woonlagen. Vanuit appartementen, balkons en raampartijen ontstaat rechtstreeks zicht op omliggende woningen, tuinen, woonkamers en slaapkamers.
De vroegere en huidige situatie kent deze mate van inkijk niet. Met name de appartementen op de eerste en tweede verdieping leiden tot een aanzienlijke aantasting van de privacy van omwonenden.

4. Geluidsoverlast door balkons
Wij maken bezwaar tegen de geplande balkons. Balkons op hoogte zorgen voor extra verblijfsmomenten

in de buitenlucht waardoor gesprekken, muziek en andere geluiden verder dragen naar omliggende woningen. De gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat zijn onvoldoende onderzocht.

5. Geluidsoverlast door warmtepompen en technische installaties
In de stukken wordt aangegeven dat het gebouw zal worden voorzien van een duurzaam energiesysteem met luchtwarmtepompen.
Niet inzichtelijk is gemaakt:

- waar de installaties exact op de daken worden geplaatst;
- welke geluidsbelasting deze veroorzaken;
- of geluidswerende voorzieningen worden toegepast;
- wat de gevolgen zijn voor omliggende woningen.
- in het geluidsonderzoek, wordt niet gesproken over deze vorm van geluidsoverlast;

Hierdoor kan niet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. Bouwvolume is niet passend binnen de omgeving en cultuurhistorische waarden
Het plangebied bevindt zich in een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De omgeving van het plangebied kent een karakteristiek straatbeeld met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het voorgestelde appartementencomplex vormt een duidelijke breuk met deze bestaande stedenbouwkundige structuur.
Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een omvang die niet aansluit bij het bestaande straatbeeld. De Stationsstraat wordt gekenmerkt door:

- karakteristieke jaren-30 woningen;
- individuele woonhuizen;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- een kleinschalige ruimtelijke structuur.

Direct tegenover het bouwplan bevindt zich een gemeentelijk monument en op korte afstand bevindt zich een rijksmonument. Desondanks wordt in de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat binnen en in de directe omgeving van het projectgebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig zouden zijn. Bij ontwikkelingen in de nabijheid van monumenten dient niet alleen naar het monument zelf te worden gekeken, maar ook naar de ruimtelijke omgeving, zichtlijnen, historische samenhang en de belevingswaarde van het gebied. Een appartementencomplex van deze omvang vormt een forse schaalvergroting en doet afbreuk aan het karakter van de omgeving. Wij zijn van mening dat onvoldoende is onderzocht hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten van de Stationsstraat.

7. Overbebouwing van een klein perceel
Op een relatief klein perceel worden zes appartementen, negen parkeerplaatsen, bergingen, verhardingen, balkons en technische installaties gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een zeer hoge bebouwings- en verhardingsgraad die niet past bij de maat en schaal van de omgeving. Wij zijn van mening dat er sprake is van overbebouwing van het perceel. Door deze overbebouwing is er geen ruimte voor groen, iets waar de gemeente Aalten bij andere bouwplannen op stuurt.

8. Bouwen buiten bouwvlak
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan afwijkt van het geldende omgevingsplan ten aanzien van de situering, het bouwvolume en de maatvoering. Het bouwvlak is juist bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit, openheid en afstand tot omliggende woningen te waarborgen. Wij zijn van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom buiten deze planologische grenzen gebouwd mag worden.
Daarnaast leidt deze afwijking tot:

- verdere verdichting van het perceel;
- grotere visuele impact;

- meer inkijk;
- verlies van open ruimte;
- verslechtering van het woon- en leefklimaat;
- en een gevaarlijke verkeerssituatie.

Wij verzoeken de gemeente expliciet inzichtelijk te maken welke delen van het gebouw buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en waarom deze afwijking noodzakelijk wordt geacht.

9. Onvoldoende participatie

Hoewel in de stukken wordt gesteld dat participatie heeft plaatsgevonden, hebben omwonenden dit niet zo ervaren. Er heeft geen actieve participatie plaatsgevonden waarbij bewoners daadwerkelijk invloed konden uitoefenen op de planvorming. Het enkel informeren van omwonenden kan niet worden beschouwd als participatie in de geest van de Omgevingswet. In de ingediende stukken van de vergunningsaanvraag wordt gerefereerd naar “keukentafel gesprekken”. Deze informatie is misleidend, er hebben geen keukentafel gesprekken plaatsgevonden.

10. Monumentale rode beuk onvoldoende beschermd

Op de inrichtingstekening is de bestaande rode beuk expliciet aangegeven.
Uit de stukken blijkt niet:

- waar de wortelzone zich bevindt;
- welke beschermingsmaatregelen worden getroffen;
- of een boom-effectanalyse is uitgevoerd;
- of een onafhankelijke boomdeskundige het plan heeft beoordeeld.

Gelet op de omvang en waarde van deze boom achten wij het risico op wortelschade aanzienlijk.
Daarnaast wordt er verharding in de vorm van een inrit en bestrating getekend binnen de kroonprojectie.

11. Onjuiste weergave van de kroonprojectie

Een bijzonder punt van zorg is dat de kroonprojectie van de monumentale rode beuk op de ingediende inrichtingstekening aanzienlijk kleiner lijkt te zijn weergegeven dan op de bij de gemeente bekende ruimtelijke ordeningstekeningen en wij zelf in het straatbeeld zien.
Hierdoor ontstaat mogelijk een onjuist beeld van de afstand tussen de boom en:

- de parkeerplaatsen;
- de verhardingen;
- de bergingen;
- de bouwactiviteiten.

Indien wordt uitgegaan van de werkelijke kroonprojectie bevinden delen van het plan zich binnen de beschermingszone van de boom.De aanvraag lijkt daarmee gebaseerd op onvolledige of onjuiste uitgangspunten. Wij verzoeken de gemeente daarom:

- de feitelijke kroonprojectie vast te stellen;
- de gemeentelijke gegevens als uitgangspunt te hanteren;
- een onafhankelijke boom-effectanalyse (BEA) te laten uitvoeren;
- geen vergunning te verlenen voordat de gevolgen voor de boom volledig zijn onderzocht.

12. Overmatige verharding en onvoldoende klimaatadaptatie

De inrichtingstekening laat zien dat een groot deel van het perceel wordt verhard ten behoeve van parkeren, toegangswegen en bergingen.
Niet inzichtelijk is gemaakt:

- welk percentage van het terrein wordt verhard;
- hoe hemelwater wordt geïnfiltreerd;
- hoe hittestress wordt beperkt;
- hoe rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie.

Hierdoor is onvoldoende aangetoond dat het plan toekomstbestendig is.

13. Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat
De combinatie van:

- verlies van privacy;
- verkeersproblemen;
- parkeerdruk;
- aantasting van uitzicht;
- overbebouwing;
- aantasting van de monumentale rode beuk;
- schaalvergroting in een kleinschalige woonomgeving;
- geluidsoverlast;

leidt tot een aanzienlijke verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.
Wij zijn daarom van mening dat onvoldoende is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een evenwichtige belangenafweging.

Verzoek
Wij verzoeken uw college:

1. Deze zienswijze volledig mee te wegen bij de besluitvorming;
2. Nader onderzoek te laten uitvoeren naar de gevolgen voor verkeer, parkeren, privacy, geluid en de monumentale rode beuk;
3. “Passend binnen het straatbeeld” te heroverwegen in het kader van cultuurhistorische waarden;
4. Geen vergunning te verlenen zolang deze bezwaren niet afdoende zijn weerlegd;
5. Ons in de gelegenheid te stellen deze zienswijze mondeling toe te lichten indien een hoorzitting wordt georganiseerd.

In afwachting verblijven wij van uw reactie,

Namens de buurtbewoners van de [redacted]

Bijlagen (digitaal):

- Feedback bij Ruimtelijke Motivering verslag
- Digitatel handtekeningen buurtbewoners



Ruimtelijke motivering

Piet Heinstraat-Stationsstraat, Aalten

Busschers Bouw en metselwerken

29 mei 2026

kwiek

Planologie en
Gebiedsontwikkeling

Projectinformatie

Plannaam:	Piet Heinstraat-Stationsstraat
Plantype:	Ruimtelijke motivering
Status:	Definitief
Datum:	29 mei 2026
Referentie:	2025-PSA

Bedrijfsgegevens: Buro Kwiek
Hanzestraat 5
7006 RH Doetinchem

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en doel 4

1.2 Ligging projectgebied 4

1.3 Procedure 6

1.4 Leeswijzer 6

2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie 7

2.1 Huidige situatie 7

2.2 Voorgenomen ontwikkkeling 8

2.3 Strijdigheden omgevingsplan 11

3 Voorbereiding en participatie 13

3.1 Participatie(verslag) omgeving 13

4 Beleidskader 16

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 16

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 19

4.3 Regionaal beleid 21

4.4 Gemeentelijk beleid 23

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving 25

5.1 Bodemkwaliteit 25

5.2 Cultureel erfgoed en archeologie 26

5.3 Duurzaamheid 27

5.4 Ecologie en natuur 28

5.5 Geluid 30

5.6 Gezondheid 34

5.7 Luchtkwaliteit 35

5.8 M.e.r.-beoordeling 36

5.9 Mobiliteit en parkeren 37

5.10 Omgevingsveiligheid 38

5.11 Slagschaduw en windhinder 40

5.12 Trillingen 40

5.13 Water 41

6 Uitvoerbaarheid 46

6.1 Economische uitvoerbaarheid 46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46
7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 48
9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan 49
Bijlagen 50
Bijlage 1 Bodem 50
Bijlage 2 Watertoets 50
Bijlage 3 Stikstofberekening 50
Bijlage 4 Geluid 50
Bijlage 5 Notitie Natuur 50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Piet Heinstraat/Stationsstraat te Aalten heeft Busschers Bouw en Metselwerken (hierna: initiatiefnemer) het voornemen om een appartementengebouw te realiseren met zes appartementen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals bergingen en parkeerplaatsen. Het plan voorziet in een herontwikkeling van een onbebouwd perceel binnen bestaand stedelijk gebied.

Aan het plan ligt een lange voorbereidingsperiode ten grondslag. Deze is al gestart voordat het uitnodigingskader is vastgesteld. De eerste (verkennende) gesprekken met de huisartsen hebben reeds in 2019 plaatsgevonden. Destijds heeft er al bebouwing gestaan en dit is gesloopt, waaronder tenminste één woning. Er is vanuit de gemeente positief gereageerd op het in de loop van de tijd ontworpen bebouwingssilhouet en de wijze van invulling.

Het plan past niet volledig binnen de regels van het geldende omgevingsplan. Het bouwplan wijkt af van de planologische kaders die op de locatie van toepassing zijn, onder meer ten aanzien van de functie, die nu nog maatschappelijk is en de situering en maatvoering van de bebouwing. Het omgevingsplan biedt geen rechtstreekse binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om het plan te realiseren. Om die reden is een planologische afwijking noodzakelijk.

Het plan wordt daarom mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Met deze procedure kan het college van burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan het plan, zonder het omgevingsplan te wijzigen.
De gemeente Aalten is voornemens om met toepassing van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een omgevingsvergunning te verlenen, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits wordt voldaan aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

In deze ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat het initiatief vanuit ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de hoek van de Piet Heinstraat en de Stationsstraat in de kern Aalten. De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, in de directe nabijheid van het station en andere voorzieningen.

De omgeving kenmerkt zich als een gemengd stedelijk gebied, waar wonen wordt afgewisseld met maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige functies. In de directe omgeving zijn onder meer woningen en een zorgvoorziening aanwezig. De Piet Heinstraat en de Stationsstraat vormen lokale ontsluitingswegen binnen de kern Aalten en zorgen voor een goede bereikbaarheid van het plangebied.

Het projectgebied betreft een onbebouwd perceel dat aan meerdere zijden wordt begrensd door bestaande bebouwing en infrastructuur. Op de bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in Aalten (Bron: Pdok.nl)



Afbeelding 2: Ligging plangebied ingezoomd in Aalten (Bron: Pdok.nl)

1.3 Procedure

Voor het initiatief wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Op grond van artikel 4:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is hierop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat de beslistermijn in beginsel acht weken bedraagt, met de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om deze termijn eenmalig met zes weken te verlengen.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is ten minste één woning gesloopt en het plan bestaat uit de bouw van zes woningen. Dit betekent dat er maximaal 5 woningen worden toegevoegd. Dit past binnen de kaders van de gemeenteraad en om die reden is geen bindend advies vereist. Na het nemen van het besluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Op grond van de Omgevingswet kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad vereist is bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Voor het onderhavige initiatief geldt geen door de gemeenteraad aangewezen adviesplicht. Er is derhalve geen bindend advies van de gemeenteraad vereist.

Participatie vormt een belangrijk onderdeel van de besluitvorming onder de Omgevingswet. Voor dit initiatief geldt geen wettelijke verplichting tot het doorlopen van een participatieprocedure voorafgaand aan de aanvraag. Desondanks is ingezet op participatie anderszins, door het informeren en betrekken van direct omwonenden middels keukentafelgesprekken. De uitkomsten hiervan zijn betrokken bij de beoordeling van het initiatief en vastgelegd in een participatieverslag die in hoofdstuk 3 van deze onderbouwing is opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

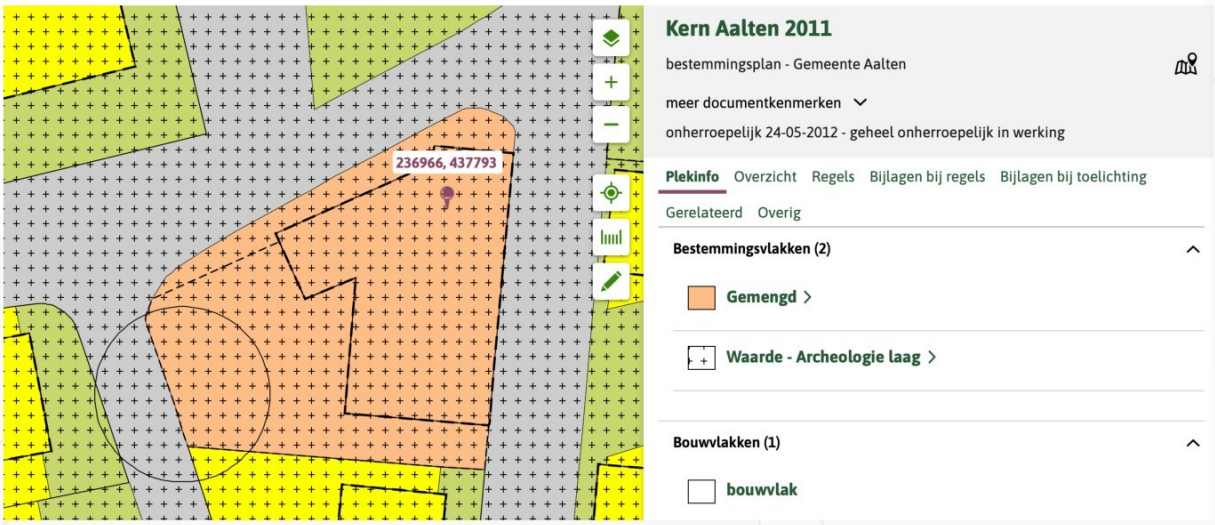
2.1 Huidige situatie

Planologische situatie

Voor het projectgebied is het omgevingsplan van de gemeente Aalten van toepassing. Dit omgevingsplan bestaat uit het tijdelijke deel waarin de regels van het voormalige bestemmingsplan Kern Aalten 2011 van rechtswege zijn opgenomen, aangevuld met algemene regels uit de bruidsschat onder de Omgevingswet.

Op het projectgebied rust de bestemming 'Gemengd' (artikel 2.14). Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, waaronder wonen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en onder voorwaarden andere gemengde functies. De bestemming maakt wonen wel mogelijk, maar dit betreft enkel bestaande woningen. Die zijn er op dit moment niet omdat deze is gesloopt.

Daarnaast is op het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag' (artikel 2.40) van toepassing. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden met een lage archeologische verwachting. De dubbelbestemming legt geen zelfstandige gebruiksfunctie op, maar bevat voorwaarden voor het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden boven een bepaalde omvang en diepte. Bij overschrijding van deze drempelwaarden kan archeologisch onderzoek vereist zijn.



Afbeelding 3: Plangebied in omgevingsplan (Bron: Regels op de kaart)

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd'. Met name ten aanzien van het bestaande aantal woningen, maar ook de positionering en maatvoering van de bebouwing wordt afgeweken van de geldende planregels.

Het omgevingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die toereikend zijn om het initiatief mogelijk te maken. Om die reden is een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk.

2.2 Voorgenomen ontwikkkeling

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw met in totaal zes appartementen op de locatie aan de hoek van de Piet Heinstraat en de Stationsstraat te Aalten. Het plan voorziet in de toevoeging van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan het woningaanbod in de kern Aalten.

Programma en doelgroep

De ontwikkeling is voornamelijk gericht op het middenhuursegment. De appartementen zijn uitermate geschikt voor de doelgroep alleenstaanden en senioren. Het is echter niet zo dat daarmee andere doelgroepen direct worden uitgesloten, zoals starters, stellen of kleine gezinnen. De focusdoelgroep is echter wel op alleenstaanden en senioren. Dit is vanwege de ligging van de locatie, tussen het centrum en het station en de lift die wordt gerealiseerd. Waardoor alle appartementen ook meteen levensloopbestendig zijn. Met het plan wordt daarmee ingespeeld op de vraag naar huurwoningen binnen Aalten en de directe omgeving.

Omvang, indeling en woningtypologie

Het appartementengebouw bestaat uit zes appartementen, verdeeld over meerdere bouwlagen. De woningen zijn ontworpen met een efficiënte en logische indeling. Afhankelijk van het woningtype beschikken de appartementen over twee slaapkamers, waardoor een gevarieerd woningaanbod ontstaat dat aansluit bij verschillende huishoudens.

De woonruimten zijn ruim opgezet en veelal uitgevoerd als open woonkeukens, wat bijdraagt aan een flexibel en eigentijds woongebruik. De meer private functies, zoals de slaapkamers en badkamers, zijn duidelijk gescheiden van de verblijfsruimten. De appartementen beschikken daarnaast over buitenruimten, zoals balkons, die zijn geïntegreerd in het bouwvolume.

Situering en relatie met de straat

Het gebouw is zorgvuldig gesitueerd op het perceel en volgt de hoekligging aan de Piet Heinstraat en de Stationsstraat. De bebouwing sluit aan op de bestaande rooilijnen en vormt een duidelijke beëindiging van het straatprofiel. De hoofdoriëntatie van het gebouw is gericht op de openbare ruimte, wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied.

De entrees van het gebouw zijn duidelijk herkenbaar en goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een directe relatie tussen het gebouw en de straat, passend bij het stedelijke karakter van de locatie.

Bebouwingsmassa, korrel en maat

De bebouwingsmassa is compact en helder vormgegeven en afgestemd op de schaal van de omliggende bebouwing. Door de opbouw in lagen en de geleding in de gevels wordt het bouwvolume visueel verfijnd en passend ingepast in de bestaande stedelijke structuur.

De maat en schaal van het gebouw sluiten aan bij het gemengde stedelijke karakter van de omgeving, waar zowel grondgebonden woningen als kleinschalige meerlaagse bebouwing voorkomen. Het

appartementengebouw vormt daarmee een logische aanvulling op de bestaande bebouwingskorrel en draagt bij aan de ruimtelijke samenhang van het straatbeeld.

De footprint van het nieuwe gebouw komt grotendeels overeen met die van het gesloopte pand en wijkt slechts zeer beperkt af van de bestaande situatie. Het bouwvlak is bijna ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voormalige pand, waardoor de ruimtelijke impact op het perceel en de directe omgeving beperkt blijft. Het nieuwe pand past binnen de maximaal toegestane bouwhoogte en nokhoogte.

Naar aanleiding van het advies van de gemeente en het Gelders Genootschap in het voortraject is het ontwerp verder verfijnd en in maat teruggebracht. De nok- en goothoogte zijn verlaagd en de dakkapellen zijn aangepast, waardoor het bouwvolume optisch is verkleind. Deze aanpassingen zorgen voor een zachtere overgang naar de omliggende bebouwing en versterken de menselijke maat. Daarmee is het plan niet alleen stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast, maar vormt het ook een duidelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de voormalige situatie, waarbij zowel de footprint als de massa minder verfijnd waren vormgegeven.

Gevelbeeld en architectonische uitstraling

De gevels zijn ontworpen met een duidelijke verticale en horizontale geleding, wat zorgt voor een rustig en samenhangend straatbeeld. De raamopeningen zijn regelmatig geplaatst en afgestemd op de onderliggende plattegronden. Door variatie in gevelritmiek en detaillering wordt een monotone uitstraling voorkomen.

De architectonische uitstraling is eigentijds, maar sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De kapvorm en dakopbouw dragen bij aan een herkenbaar en passend beeld binnen het straatbeeld van Aalten.

Oriëntatie, daglicht en woonkwaliteit

De appartementen zijn zodanig georiënteerd dat optimaal gebruik wordt gemaakt van daglichttoetreding. De plaatsing van gevelopeningen en de oriëntatie van de woonruimten dragen bij aan een prettig en gezond woonklimaat. De buitenruimten zijn afgestemd op de ligging van het perceel en de omliggende bebouwing.

Inrichting van het terrein en mobiliteit

Het terrein wordt ingericht met aandacht voor parkeren en verblijf. Parkeerplaatsen voor auto's worden op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden er bergingen op het terrein geplaatst. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers vindt plaats via de Piet Heinstraat en de Stationsstraat, waarmee het gebouw goed bereikbaar is voor alle vormen van mobiliteit. Er wordt voldaan aan de parkeernorm. Deze betreft (huur etage midden) 1,0 per woning. Er worden 6 appartementen gerealiseerd en 9 parkeerplaatsen aangelegd. De minimale eis die de gemeente stelt volgens haar parkeerbeleid betreft de aanleg van 6 parkeerplekken in plaats van 9 parkeerplekken. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. Er worden zelfs 3 extra parkeerplaatsen aangelegd ten opzichte van de eis.

Duurzaamheid en milieu

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid, gezondheid en toekomstbestendigheid. Het gebouw wordt gerealiseerd conform de geldende bouwregelgeving en hedendaagse eisen op het gebied van energieprestatie en wooncomfort. In de inrichting van het terrein wordt aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen, zoals een zorgvuldige omgang met hemelwater en het beperken van verhard oppervlak waar mogelijk.

Milieukundige aspecten zoals verkeer, parkeren, geluid en bodem worden in de verdere hoofdstukken van deze ruimtelijke motivering afzonderlijk onderzocht en beoordeeld. In het ontwerp is reeds rekening gehouden met een zorgvuldige situering van het gebouw en de buitenruimte om mogelijke milieueffecten te beperken.

Planning en visualisatie

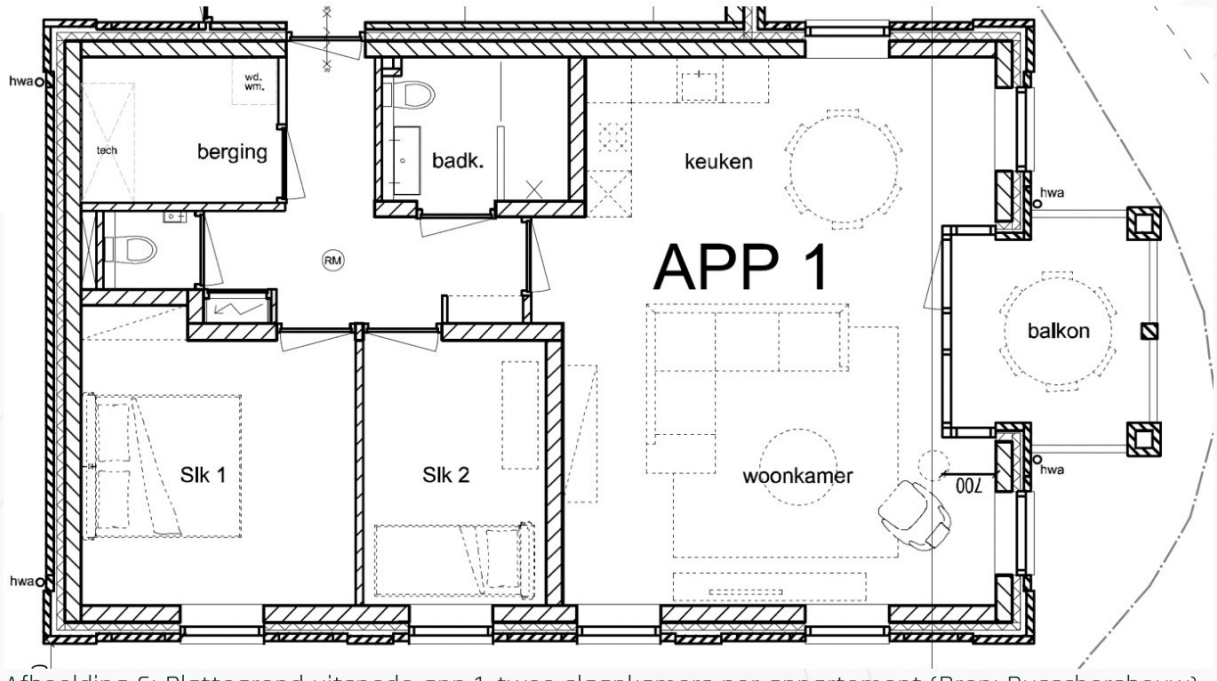
De realisatie van het plan is voorzien na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning. In de bijlage bij dit document zijn de plattegronden en gevelaanzichten opgenomen die de huidige en toekomstige situatie inzichtelijk maken. Deze tekeningen zijn op schaal en voorzien van maatvoering. Een aantal uitsneden hiervan zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding 4: Situatieschets (Bron: Busschersbouw)



Afbeelding 5: Gevelaanzichten: onder de dakkappelen 1 a 2 dakpanrijen geplaatst zodat het kleiner oogt, dakgoot en nok lager gemaakt door lagere 1e verdiepingsvloer toe te passen. Passend binnen huidige nok- en bouwhoogte (Bron: Busschersbouw).



Afbeelding 6: Plattegrond uitsnede app 1, twee slaapkamers per appartement (Bron: Busschersbouw)

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

Het projectgebied valt onder de werking van het omgevingsplan van de gemeente Aalten, waarin de regels van het voormalige bestemmingsplan Kern Aalten 2011 van rechtswege zijn opgenomen als

onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op het projectgebied rust de bestemming ‘Gemengd’, aangevuld met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie laag’.

Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is wonen in beginsel toegestaan. Het omgevingsplan stelt echter nadere regels ten aanzien van de situering van bebouwing binnen het bouwvlak, de maximaal toegestane bouw- en goothoogte, en de maat en omvang van bebouwing. Deze regels zijn bepalend voor de wijze waarop woningen planologisch mogen worden gerealiseerd.

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met zes appartementen. Hoewel de beoogde woonfunctie past binnen de functionele uitgangspunten van de bestemming ‘Gemengd’, is het bouwplan niet volledig in overeenstemming met de geldende bouwregels uit het omgevingsplan. Het plan wijkt onder meer af ten aanzien van:

- de situering van het gebouw ten opzichte van de geldende bouwvlakken;
- de maatvoering en het bouwvolume van de bebouwing;
- het maximaal aantal toegestane woningen.

Het omgevingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die toereikend zijn om deze afwijkingen mogelijk te maken. Daarmee kan het initiatief niet met een reguliere vergunning binnen het omgevingsplan worden vergund.

Daarnaast geldt voor het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie laag’. Deze dubbelbestemming vormt op zichzelf geen belemmering voor de ontwikkeling, maar stelt voorwaarden aan het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden boven een bepaalde omvang en diepte. Indien deze drempelwaarden worden overschreden, kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Benodigde activiteiten en vergunningverlening

Om het initiatief planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een appartementengebouw dat niet past binnen de geldende bouwregels van de bestemming ‘Gemengd’;
- het afwijken van de regels voor situering en maatvoering van bebouwing;
- het realiseren van meerdere zelfstandige woningen binnen één gebouw, in afwijking van de geldende planregels.

Deze activiteiten worden mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Met deze vergunning kan het college van burgemeester en wethouders, met toepassing van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), afwijken van het omgevingsplan, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de navolgende hoofdstukken wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan de beoordelingsregels uit het Bkl en dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk, milieukundig en beleidsmatig aanvaardbaar is.

3 Voorbereiding en participatie

Participatie vormt onder de Omgevingswet een belangrijk onderdeel van de voorbereiding van ruimtelijke initiatieven, in het bijzonder bij het afwijken van het omgevingsplan. Een omgevingsplan en een omgevingsvergunning kunnen invloed hebben op de fysieke leefomgeving én op de mensen die daar wonen, werken en verblijven. Het vroegtijdig informeren en betrekken van de omgeving draagt bij aan een zorgvuldige besluitvorming en aan de kwaliteit van het initiatief.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden ten behoeve van het voorgenomen initiatief aan de Piet Heinstraat / Stationsstraat te Aalten.

3.1 Participatie(verslag) omgeving

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is door de initiatiefnemer participatie met de directe omgeving georganiseerd. Conform de Omgevingswet is bij de aanvraag aangegeven of en op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden.

Aanleiding en keuze participatievorm

De participatie is mede ingegeven door signalen uit de buurt naar aanleiding van het feit dat de kavel aan de Stationsstraat te koop werd aangeboden via Funda, waarbij reeds een bouwplan was weergegeven. Omwonenden gaven daarbij aan dat zij verrast waren door deze presentatie en dat zij het belangrijk vonden om tijdig geïnformeerd te worden over mogelijke ontwikkelingen op de locatie.

Gelet op de aard en schaal van het initiatief is gekozen voor een laagdrempelige vorm van participatie, bestaande uit persoonlijk contact met een vertegenwoordiger van de buurt en het versturen van een informatiebrief aan direct omwonenden. Deze aanpak sluit aan bij de gemeentelijke uitgangspunten voor participatie en is passend bij de omvang van het project.
Verloop van de participatie

Op 17 februari 2025 heeft de bewoonster van Stationsstraat 47 en woordvoerster namens een deel van de buurt, een brief gestuurd aan de gemeente Aalten waarin aandacht werd gevraagd voor de toekomstige ontwikkeling van de kavel aan de Stationsstraat. Deze brief is later, op 4 november 2025, door de initiatiefnemer ontvangen na een gesprek met een gemeentelijk vertegenwoordiger.

Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer op 6 november 2025 telefonisch contact opgenomen met deze bewoonster. Dit gesprek had een informerend en verkennend karakter en werd door beide partijen als positief ervaren. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat de buurt door middel van een informatiebrief nader zou worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. De bewoonster heeft aangegeven dit initiatief te waarderen en heeft toegezegd de buurt via de buurtapp te informeren over het contact en de aankomende informatievoorziening.

Op 3 december 2025 is vervolgens een informatiebrief verspreid onder de direct omwonenden van het projectgebied. De brief is verzonden aan de volgende adressen:

- Breukelaarsplein 2
- Piet Heinstraat: 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 17, 17b
- Stationsstraat: 28, 30/15, 32a, 33, 34, 36, 37a, 37b, 39, 41, 43, 45, 45a, 45b, 45c, 47, 49, 51, 53, 55

In deze brief zijn de omwonenden geïnformeerd over het initiatief, de aard van het plan en de vervolgstappen in de procedure.

Reacties uit de omgeving

Naar aanleiding van de informatiebrief zijn twee reacties per e-mail ontvangen van directe buren. De reacties hadden betrekking op het initiatief en de verdere communicatie hierover. Op 16 december 2025 heeft de bewoonster van de Stationsstraat 47 per mail nog contact gezocht en vragen gesteld. Op 20 december 2025 zijn deze vragen door de initiatiefnemer per mail beantwoord. De bewoonster van de Stationsstraat 47 heeft deze mail ook gedeeld met de gemeente en de betrokken makelaar. Alle partijen zijn dus op de hoogte van de gestelde vragen en beantwoording hiervan. De belangrijkste punten uit deze mail zijn hieronder nog kort weergegeven:

Naar aanleiding van de reactie is het plan aangepast op:

1. de dakkappelen (1 a 2 dakpannen geplaatst hieronder);
2. de dakgoot en de nok is lager gemaakt (o.a. door de 1e verdiepingsvloer lager te maken).
3. De rooilijn is naar achteren geplaatst t.o.v. de oorspronkelijke bebouwing.
4. Rondom het pand wordt groen geplaatst.
5. Uitgelegd door initiatiefnemer is dat het pand nagenoeg even groot is als het voormalig gesloopte pand. Het pand bestaat uit een begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping. Deze maat en schaal sluiten aan bij het gemengde karakter waar het plangebied zich bevindt.
6. Er bleek een angst te zijn bij bewoners voor trillingen tijdens de bouw. Door initiatiefnemer is uitgelegd dat er in principe wordt uitgegaan van een fundering op zand. De bodem lijkt daar voldoende geschikt voor te zijn. Mocht dat tijdens de bouw vooralsnog niet zo zijn, dan wordt er gebruik gemaakt van mortel schroefpalen. Dit zijn palen die als een soort ‘schroevendraaier’ een paal in de grond schroeven. Dat geeft geen trillingshinder. Trillingen ontstaan bij heien (door het plaatsen van heipalen die in de grond worden geslagen) maar dat is hier niet aan de orde. In de Achterhoek, en zeker Aalten, hebben we goede zandgronden. Wat het precies zal worden (vloer op zand of schroefpalen) zal nog moeten blijken uit een constructieberekening. Die volgt nog in een latere fase.

De ontvangen reacties zijn dus verwerkt en meegenomen in de plannen waar dit mogelijk is en uiteraard passend binnen de wetgeving en het omgevingsplan.

Resultaat participatie

De participatie heeft bijgedragen aan een optimalisatie van het plan. Er is rekening gehouden waar mogelijk met wensen en mogelijkheden vanuit reacties uit de omgeving. Er is een open dialoog gevoerd tussen initiatiefnemer en omwonenden. De participatie heeft geleid tot een paar wijzigingen in het plan en daarmee bijgedragen aan het vergroten van het wederzijds begrip en het zorgvuldig doorlopen van een participatieproces.

4 Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op het Rijks- (NOVI), provinciaal (POVI) en gemeentelijk beleid (GOVI). Ook regionaal beleid en gemeentelijke programma's of beleidsstukken kunnen hier beschreven en getoetst worden. Benoem daarbij doelen en ambities voor dit specifieke gebied en toetst het initiatief daaraan.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken;
- instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

Geef bij elk relevant beleid aan in welke mate/hoe deze van toepassing is op de ontwikkeling dan wel hoe het beleid geleid heeft tot projectaanpassing dan wel waarom daarvan wordt afgeweken. Beleid dat niet relevant is voor de ontwikkeling is niet in dit hoofdstuk opgenomen.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met betrekking tot het Rijksbeleid is op gemeentelijk niveau de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing.Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta: waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige

woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

- Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie.
- Naar een duurzaam economisch groeipotentieel.
- Naar sterke en gezonde steden en regio's.
- Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

4.1.2. 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:

- 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.

4.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is de Ladder in werking getreden als motiveringsvereiste onder artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Awb. Het Bro bepaalt dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, deze moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voordat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, moet een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Daarin geldt het volgende voor woningbouw:

Volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) is er bij meer dan 11 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen ligt daarmee de grens op 12 woningen, voordat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.1.4. Conclusie Rijksbeleid

Ten aanzien van dit project kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt waarvoor specifieke instructieregels van toepassing zijn. Het initiatief betreft de realisatie van zes appartementen binnen bestaand stedelijk gebied en leidt niet tot belemmeringen voor rijksinfrastructuur, waterveiligheid, nationale veiligheidsbelangen of andere rijksbelangen zoals bedoeld in het Bkl.

Het plan betreft de realisatie van zes appartementen. Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en past binnen de bestaande stedelijke structuur. Milieu- en gezondheidsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem, worden afzonderlijk onderzocht en beoordeeld in de betreffende paragrafen van deze ruimtelijke motivering. Daarmee wordt voldaan aan de relevante rijkskaders uit de AMvB's.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 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:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. 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.

Ten aanzien van dit project kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling goed aansluit bij meerdere provinciale ambities. De realisatie van zes appartementen in het middenhuursegment draagt bij aan het versterken van het woon- en leefklimaat, door het toevoegen

van passende woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast sluit het plan aan bij het provinciale uitgangspunt om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte en om verstedelijking zoveel mogelijk binnen bestaande kernen op te vangen.

De ontwikkeling is kleinschalig van aard, vindt plaats binnen de bebouwde kom en leidt niet tot aantasting van landschappelijke, ecologische of milieukundige waarden. Daarmee past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

***De instructieregel klimaatadaptatie is in alle gevallen van toepassing. De uitwerking/invulling van de instructieregel is opgenomen in hoofdstuk 5.*

4.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 23 april 2024 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden 1 mei 2024. 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 kan worden vastgesteld dat het plangebied niet is gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk, een grondwaterbeschermingsgebied of andere provinciaal beschermde zones. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van provinciale belangen op het gebied van natuur, landschap, erfgoed of infrastructuur.

Het initiatief betreft woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en is daarmee in overeenstemming met de provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en verstedelijking binnen de bebouwde kom. De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De instructieregel klimaatadaptatie uit de Omgevingsverordening is van toepassing op het initiatief. De wijze waarop aan deze instructieregel invulling wordt gegeven, wordt uitgewerkt en gemotiveerd in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1. Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de verandering in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben.

De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau door het benoemen van ruimtelijke speerpunten:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Om die reden is er behoefte aan extra woningen.

4.3.2. Regionale woondeal 2023-2030 en regionale woonagenda 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de

Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Aalten is deze agenda op 28 februari 2023 vastgesteld. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
    - Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
    - Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
    - Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten;
    - Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Dit initiatief sluit aan op deze agenda, omdat het voorziet in de toevoeging van zes woningen in het middenhuursegment binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee draagt het plan bij aan de regionale doelstelling om het woningaanbod te vergroten, met nadrukkelijke aandacht voor betaalbare woningen.

De ontwikkeling levert een bijdrage aan de programmalijn ‘vergroten differentiatie van het woningaanbod in vitale kernen’, doordat middenhuurwoningen worden toegevoegd in de kern Aalten. Dit segment is van belang voor onder meer starters, alleenstaanden en kleine huishoudens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar voor wie koopwoningen niet bereikbaar zijn. Daarnaast sluit het initiatief aan bij de programmalijn ‘goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten’. De locatie bevindt zich op korte afstand van het station van Aalten en is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een efficiënt en duurzaam gebruik van de bestaande stedelijke infrastructuur.
De toevoeging van woningen vindt plaats via inbreiding binnen de bebouwde kom, wat aansluit bij het regionale uitgangspunt om nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaande kernen te realiseren en het buitengebied te ontzien. Daarmee draagt het plan bij aan een toekomstbestendig en compact woonmilieu in Aalten.

Overige regionale beleidsstukken

Voor het initiatief zijn de volgende regionale beleidsdocumenten beoordeeld op relevantie:

- Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek
  Niet van toepassing, aangezien het initiatief uitsluitend woningbouw betreft en geen detailhandelsfunctie omvat.
- Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028
  Niet van toepassing, aangezien het initiatief geen werklocatie of bedrijvigheid betreft.
- Nota bodembeheer Regio Achterhoek 2020 en bodemkwaliteitskaart Regio Achterhoek 2020
  Relevant voor de uitvoering van het plan. De bodemkwaliteit is onderzocht in het kader van deze omgevingsvergunning.
- Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030
  Niet direct van toepassing, aangezien het initiatief geen recreatieve of toeristische functie betreft.

- Beleidskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in de regio Achterhoek
  Niet van toepassing, omdat het plan is gericht op reguliere woningbouw in het middenhuursegment.

4.3.3. Conclusie regionaal beleid

Zoals in de voorgaande paragrafen is beschreven, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek. Het initiatief draagt bij aan de regionale woningbouwopgave, versterkt het woningaanbod in de kern Aalten en sluit aan bij de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda 2023-2030.

Het regionale beleid vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie 2021-2026 en Woningbouwstrategie gemeente Aalten

De Woonvisie 2021–2026 van de gemeente Aalten is op 23 februari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie is vastgelegd hoe de gemeente wil inspelen op de toekomstige woonvraag en hoe wordt gewerkt aan een kwalitatief goede, betaalbare en duurzame woon- en leefomgeving.

De woonvisie is uitgewerkt langs de volgende thema's:

- Flexibel inspelen op de woonvraag;
- Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving;
- Voldoende betaalbare woningen;
- Aandacht voor wonen met zorg.

Het initiatief sluit aan bij deze thema's doordat het voorziet in de realisatie van zes appartementen in het middenhuursegment binnen de kern Aalten. Het toevoegen van huurwoningen in het middensegment draagt bij aan het vergroten van de doorstroming op de woningmarkt en het bieden van huisvesting voor voornamelijk alleenstaanden en senioren. De lift in het gebouw maakt de appartementen levensloopbestendig. De ligging van de locatie tussen het centrum en het station maakt deze woningen zeer geschikt voor de beoogde doelgroepen alleenstaanden en senioren. Dit betekent echter niet dat andere doelgroepen uitgesloten zijn, zoals starters, stellen en of kleine gezinnen.

De Woningbouwstrategie gemeente Aalten, vastgesteld op 30 november 2021, vormt een nadere uitwerking van het thema flexibel inspelen op de woonvraag. In deze strategie is de woningbouwopgave voor de komende jaren beschreven. Op basis van de prognoses uit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) bedraagt de woningbouwopgave voor de komende tien jaar circa 820 woningen.

Het voorliggende initiatief levert een concrete bijdrage aan deze opgave door het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de flexibele opzet van de

woningbouwstrategie en draagt bij aan een evenwichtige samenstelling van het woningaanbod in Aalten.

4.4.2 Uitnodigingskader Woningbouw / Afwegingskader Buitengebied

De gemeente Aalten hanteert het Uitnodigingskader Woningbouw, waarin is vastgelegd onder welke voorwaarden woningbouwinitiatieven worden beoordeeld. Het uitnodigingskader stimuleert initiatieven die bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave en die passen binnen de ruimtelijke en beleidsmatige kaders van de gemeente.

Het initiatief betreft woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en valt daarmee niet onder het Afwegingskader Buitengebied. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het uitnodigingskader, doordat:

- het bijdraagt aan de toevoeging van woningen in het betaalbare segment;
- sprake is van inbreiding binnen de bebouwde kom;
- de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande omgeving;
- wordt aangesloten bij bestaande infrastructuur en voorzieningen.

Het initiatief past daarmee binnen de beoordelingscriteria zoals opgenomen in het uitnodigingskader woningbouw van de gemeente Aalten.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in de voorgaande paragrafen is beschreven, past het initiatief binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Aalten. De ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie 2021–2026, de Woningbouwstrategie en het Uitnodigingskader Woningbouw.

Het gemeentelijk beleid vormt derhalve geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt daarbij is dat de bodem geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de gezondheid van de gebruikers. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze bij het initiatief rekening is gehouden met het aspect bodem.

5.1.1 (Wettelijk) kader

Op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij overschrijding van vastgestelde waarden (artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw uitsluitend toegestaan indien sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl en artikel IIIa onder 2 van het Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn in het Aanvullingsbesluit Bodem en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) specifieke regels opgenomen, waaronder:

- regels over nazorg van de bodem na saneren;
- regels voor graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- regels voor activiteiten op locaties met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico;
- maatwerkregels voor specifieke gebieden.

Bij wijziging van het gebruik geldt als uitgangspunt dat de bodem geschikt moet zijn voor de nieuwe functie. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de bodemkwaliteit;
- het duurzaam en doelmatig beheren van bestaande verontreinigingen.

5.1.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd door Kruse Milieu BV (projectcode 25030316, rapportdatum 18 juni 2025) conform de normen NEN 5740 en NEN 5707.

De onderzoekslocatie omvat circa 645 m² en is gelegen binnen de bebouwde kom van Aalten. De voormalige bebouwing is gesloopt en het terrein is momenteel braakliggend. Op basis van historisch

gebruik is de bovengrond als verdacht aangemerkt voor de aanwezigheid van zware metalen, PAK en asbest; de ondergrond en het grondwater zijn als onverdacht beschouwd.

Het veldonderzoek is uitgevoerd in mei en juni 2025 en bestond uit:

- zeven inspectiegaten en boringen;
- één diepe boring tot circa 3,4 m-mv met plaatsing van een peilbuis;
- bemonstering van de boven- en ondergrond en het grondwater;
- aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem.

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- in delen van de boven- en ondergrond zijn (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond met lood, zink, arseen en PAK;
- in het grondwater is een zeer lichte verhoging van molybdeen gemeten;
- de gemeten gehalten blijven ruimschoots beneden de interventiewaarden;
- in de bodem is geen asbest aangetoond.

De lichte verhogingen worden verklaard door het historische gebruik en de aanwezigheid van bodemvreemde materialen (zoals baksteen- en sintelresten) en deels door natuurlijke achtergrondwaarden. Nader onderzoek of sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

Uit het verkennend (asbest)bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). De aangetroffen (zeer) lichte verontreinigingen vormen geen risico voor de volksgezondheid en blijven onder de geldende tussen- en interventiewaarden. Asbest is niet aangetoond.

Op basis hiervan bestaan er geen milieu hygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en vormt het aspect bodem geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.2 Cultureel erfgoed en archeologie

Gemeenten dienen in hun omgevingsplan rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze bij het initiatief rekening is gehouden met eventueel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Aangezien deze aspecten vaak samenhangen, worden zij hier gezamenlijk behandeld.

5.2.1 (Wettelijk) kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed en archeologische waarden diverse beginselen en instructieregels opgenomen (artikel 5.130 Bkl). Deze hebben onder meer betrekking op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- het verplaatsen van beschermde monumenten;

- het zorgvuldig gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- het voorkomen van aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Daarnaast bevat afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van activiteiten met betrekking tot rijksmonumenten.

Voor archeologie geldt dat gemeenten op basis van een archeologische beleidskaart per gebied vastleggen welke onderzoekverplichtingen van toepassing zijn. Deze onderzoeksplichten zijn vastgelegd in het omgevingsplan.

5.2.2 Onderzoek

Het projectgebied heeft in het omgevingsplan de aanduiding 'Waarde – Archeologie laag'. Deze aanduiding geeft aan dat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt dat archeologisch onderzoek uitsluitend is vereist indien sprake is van bodemverstorende werkzaamheden boven een bepaalde omvang en diepte.

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Eventuele bodemverstoringen vinden plaats in het kader van reguliere bouwwerkzaamheden. Gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde en de aard van de ontwikkeling is geen voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien tijdens de uitvoering onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Omgevingswet een meldplicht.

Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook is geen sprake van panden met een specifieke aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot aantasting van monumentale waarden of beschermde stads- of dorpsgezichten.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultureel erfgoed en archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het projectgebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde en er zijn geen beschermde monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig die door het initiatief worden aangetast. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het geldende wettelijke kader.

5.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een steeds belangrijkere rol bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om de transitie naar een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving te bevorderen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzame en energiezuinige oplossingen.

5.3.1 (Wettelijk) kader

Duurzame ontwikkeling vormt een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet en wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de

mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Bij besluitvorming dient daarom rekening te worden gehouden met langetermijneffecten op milieu, energie en leefkwaliteit.
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Voor woningen gelden de BENG-eisen, die betrekking hebben op de energiebehoefte, het fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Daarnaast is het gebruik van aardgas voor verwarming niet toegestaan.

Verder stelt het Bbl eisen aan de milieuprestatie van gebouwen (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. De toetsing hiervan maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.
Voor het aspect klimaatadaptatie wordt verwezen naar de waterparagraaf in dit hoofdstuk.

5.3.2 Onderzoek en maatregelen

De appartementen worden aardgasloos gerealiseerd. Voor de verwarming en warmwatervoorziening wordt gebruikgemaakt van een duurzaam energiesysteem, zoals een luchtwarmtepomp, in combinatie met een goede thermische isolatie en een hoge luchtdichtheid van het gebouw. Daarnaast wordt ingezet op het gebruik van duurzame materialen en een efficiënte bouwkundige opzet, waarmee wordt bijgedragen aan een gunstige milieuprestatie van het gebouw. De uiteindelijke berekening van de milieuprestatie en de toetsing aan de BENG-eisen maken onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief invulling geeft aan de duurzaamheidsdoelstellingen uit de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving. De ontwikkeling wordt aardgasloos gerealiseerd en voldoet aan de geldende eisen voor energiezuinigheid en milieuprestatie. Het aspect duurzaamheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Ecologie en natuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop bij het initiatief rekening is gehouden met het aspect ecologie en natuur, waaronder soortenbescherming, gebiedsbescherming en stikstofdepositie.

5.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van natuurwaarden zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels hebben betrekking op:

- gebiedsbescherming, waaronder aangewezen Natura 2000-gebieden;
- soortenbescherming van beschermde planten- en diersoorten (waaronder vogels);
- bescherming van houtopstanden, buiten de bebouwingscontour en erven.
- De bescherming van habitats en soorten is geregeld in afdeling 3.7 en afdeling 4.4 van het Bkl. Het wettelijke kader voor soorten- en gebiedsbescherming vloeit grotendeels voort uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.
- Voor stikstofdepositie geldt artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels uit artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming blijven van toepassing tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum.

5.4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De projectlocatie betreft een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het terrein is onbebouwd, bestaat hoofdzakelijk uit verstoorde grond en kent geen opgaande beplanting, waterpartijen of structuurrijke elementen die geschikt zijn als leef-, voortplantings- of rustgebied voor beschermde soorten.

Gelet op de aard en inrichting van het terrein worden geen beschermde plant- of diersoorten verwacht. Het plangebied vormt geen geschikt habitat voor soorten die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. Om die reden is het uitvoeren van een quickscan ecologie of aanvullend soortgericht onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt toch beschermde soorten worden aangetroffen, geldt de algemene zorgplicht op grond van de Omgevingswet en dienen passende maatregelen te worden getroffen.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie is niet gelegen binnen of direct grenzend aan een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Bekendelle, ligt op circa 7,7 km afstand.

Ten behoeve van het initiatief is een stikstofdepositieonderzoek (zie bijlage 3) uitgevoerd met behulp van AERIUS Calculator (versie 2025.0.1), waarbij zowel de aanlegfase (rekenjaar 2027) als de gebruiksfase (rekenjaar 2028) zijn beoordeeld. In de aanlegfase is rekening gehouden met de inzet van mobiele werktuigen en bouwverkeer. In de gebruiksfase is uitsluitend sprake van verkeersbewegingen van en naar de appartementen, aangezien de woningen gasloos worden gerealiseerd.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Daarmee is uitgesloten dat het initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie of tot significante negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Een vergunningplicht of passende beoordeling op grond van de Omgevingswet is derhalve niet aan de orde.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving of provinciale regelgeving.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie en natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is braakliggend, kent geen relevante ecologische waarden en biedt geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Daarnaast blijkt uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of houtopstanden zijn daarmee uitgesloten.

Ecologisch onderzoek of een nadere beoordeling in het kader van stikstof is niet noodzakelijk. Het initiatief is in overeenstemming met het geldende wettelijke kader.

5.5 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.

5.1.1. Wettelijk kader Omgevingswet

De Omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met een GPP (geluidproductieplafond). De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt tot een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving. Indien de waarde van het geluid niet voldoet aan de standaardwaarde dan kan onder voorwaarden een hogere waarde van het geluid toch worden toegelaten.

Ontwikkelingen die getoetst worden zijn:

- Toelaten geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied.
- Aanleg of reconstructie van een weg.
- Wijzingen aan een industrieterrein met GPP.

Geluidaandachtsgebieden Omgevingswet

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.
De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling).

- Voor een gemeenteweg geldt een vaste afstand van 100 meter (2 rijstroken, snelheid onder 30 km per uur).
- Voor een provinciale weg waarvoor nog geen GPP is vastgesteld gelden de afstanden vanuit de voormalige Wet geluidhinder.

Standaardwaarde en grenswaarde

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een bronsoort op een geluidgevoelig gebouw. De standaardwaarden zorgen in het algemeen voor

voldoende bescherming tegen geluid. Daarom is een uitgebreide motivering van een aanvaardbaar geluid bij hanteren van deze waarde niet nodig (artikel 5.64, lid 1 Bkl).

In tabel 5.65.1 (uit artikel 5.65 van het Bkl) staan standaardwaarden voor verschillende beoordelingsgrootheden en -perioden. Bij gebruik van de standaardwaarden neemt de gemeente deze als waarden op in een regel voor geluid door één activiteit op een locatie in het omgevingsplan.

Geluidsbron	Standaardwaarde (Lden)	Grenswaarde (Lden)
Gemeentewegen	53	70
Industrieterreinen	50	55

Eisen bij overschrijding standaardwaarde tot aan de grenswaarde
Bij geluid dat de standaardwaarde overschrijdt, maar niet boven de grenswaarde uitkomt, vindt een bestuurlijke afweging plaats. Het bevoegd gezag kan geluid tot en met de grenswaarde toestaan als ze:

- Geen maatregelen kan treffen om aan standaardwaarde te voldoen
- Overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt
- Afweegt of maatregelen financieel doelmatig zijn en er geen
- bezwaren zijn van stedenbouw, verkeerskunde, vervoerskunde,
- landschap, techniek
- Afweegt of het gecumuleerd geluid aanvaardbaar is
- Afweegt of het gezamenlijk geluid aanvaardbaar is.

Eisen bij overschrijding grenswaarde
Bij geluid dat de grenswaarde overschrijdt kan in de volgende situaties het bevoegd gezag een overschrijding op geluidgevoelige gebouwen onder voorwaarden toestaan:

- Vervangende nieuwbouw (art. 5.78v Bkl)
- Functiewijziging naar geluidgevoelig gebouw (art. 5.78v Bkl)
- Zeehaven gebonden activiteit (art. 5.78w Bkl)
- Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (art. 5.78v Bkl).

Toelaten geluidgevoelig gebouw

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in het omgevingsplan. Een geluidgevoelig gebouw is een:

- Gebouw met een woonfunctie
- Gebouw met een onderwijsfunctie
- Gebouw voor kinderopvang met bedden
- Gebouw voor gezondheidszorg met bedden

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels, met waarden en eisen voor de beoordeling zoals eerder omschreven.

Geluidwering van de gevels

De geluidwering van de gevels van een geluidgevoelig gebouw wordt bepaald op basis van het gezamenlijk geluid (zie 2.10) zoals vastgelegd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor het BOPA. De benodigde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning moet ten minste gelijk zijn aan het gezamenlijk geluid op de gevel verminderd met 33 dB (of 35 dB(A) bij activiteiten).

VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering

Het handhaven en bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu gebeurt mede door milieuzonering. De VNG werkt op dit moment aan een nieuwe handreiking milieuzonering vanwege de Omgevingswet. Deze handreiking is op het moment van deze vergunningsprocedure nog niet beschikbaar. De VNG adviseert daarom om voor bedrijven te toetsen aan de instructieregels in het Bkl. De richtafstanden uit de VNG uitgave 2009 kunnen daarbij een indicatie geven van de inpasbaarheid van een ontwikkeling in relatie tot de woonomgeving. De VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 wordt daarom meegenomen als richtinggevend en beschouwend document. Dit document wordt gebruikt totdat de milieuzonering nieuwe stijl wordt uitgebracht door de VNG.

Onder milieuzonering wordt verstaan:

het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieu gevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat uit het aanhouden van een minimale richtafstand tussen een milieubelastende functie en een milieu gevoelige functie. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de handreiking worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

Hinderaspecten op het gebied van milieu zijn onder andere geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste afstand maatgevend is. Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie.

Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied	Code
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1

300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1000	700	5.3
1500	1000	6

Bij een 'rustige woonwijk' gelden de standaard richtafstanden. Bij een 'gemengd gebied' mogen de standaard richtafstanden van de VNG met 1 afstandsstap verkleind worden.

Uitgangspunt bij het toepassen van de richtafstanden is dat de genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.

5.5.2. Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai (zie). Het onderzoek heeft betrekking op de realisatie van 6 appartementen aan de Piet Heinstraat te Aalten.

De planlocatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van meerdere gemeentelijke wegen, waaronder de Stationsstraat, Dijkstraat, Piet Heinstraat en Admiraal de Ruyterstraat. Deze wegen zijn betrokken in het akoestisch rekenmodel.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Omgevingswet, waarbij wordt getoetst aan:

- een standaardwaarde van 53 dB (Lden);
- een grenswaarde van 70 dB (Lden) voor wegverkeerslawaai.

Uit het onderzoek blijkt dat de gezamenlijke gevelbelasting maximaal 50 dB (Lden) bedraagt als gevolg van de omliggende gemeentelijke wegen.

Hiermee:

- wordt de standaardwaarde van 53 dB niet overschreden;
- wordt de grenswaarde van 70 dB ruimschoots niet bereikt.

Omdat de standaardwaarde niet wordt overschreden, is het conform het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet noodzakelijk om bron- of overdrachtsmaatregelen te onderzoeken. Daarnaast is nader onderzoek naar cumulatie of aanvullende maatregelen niet vereist.

5.5.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de gevels van de beoogde appartementen maximaal 50 dB (Lden) bedraagt.
Hiermee wordt voldaan aan de geldende normen uit de Omgevingswet:

- de standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden;
- de grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Omdat aan de standaardwaarde wordt voldaan, zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk en is een nadere bestuurlijke afweging niet aan de orde.
Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Gezondheid

Een belangrijk doel van de Omgevingswet is het beschermen en bevorderen van de gezondheid (artikel 2.1, derde lid, onder b). Daarnaast bepaalt artikel 2.1, vierde lid, dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze bij het initiatief rekening is gehouden met dit aspect.

5.6.1 (Wettelijk) kader

Volgens artikel 1.3, onder a, van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel. Deze aspecten hangen nauw samen en vormen een integraal afwegingskader bij ruimtelijke besluiten.

Ter invulling van dit doel bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels die zijn gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu, onder meer met betrekking tot geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieubelastende activiteiten.

5.6.2 Onderzoek en afweging

Het initiatief betreft de realisatie van zes appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Bij de beoordeling van het gezondheidsaspect is zowel gekeken naar het voorkomen van gezondheidsrisico's als naar het bevorderen van gezondheid (positieve gezondheid).

Uit de toetsing van de relevante omgevingsaspecten (waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en verkeer) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die leiden tot ernstige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid van toekomstige bewoners of omwonenden. De bodemkwaliteit is geschikt voor wonen, er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen en het initiatief leidt niet tot een onevenredige toename van milieubelasting. Daarnaast draagt het initiatief bij aan het bevorderen van de gezondheid. De ontwikkeling voorziet in kwalitatief goede woningen in een goed bereikbare omgeving, met voorzieningen, groen en openbare ruimte in de nabijheid. De ligging nabij voorzieningen en het station stimuleert lopen en fietsen en draagt bij aan een actieve en gezonde leefstijl.

Door de herontwikkeling van een braakliggend perceel wordt bovendien de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd, wat bijdraagt aan een prettige en veilige woonomgeving.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de gezondheid en dat sprake is van een zorgvuldige en evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De kwaliteit van de leefomgeving wordt door het initiatief niet onevenredig aangetast en op onderdelen juist verbeterd. Het aspect gezondheid vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 (Wettelijk) kader

De Omgevingswet biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

5.7.2 Onderzoek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing.

De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. Dergelijke kleinschalige woningbouwprojecten worden aangemerkt als een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.54 Bkl. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} van meer dan 1,2 µg/m³. Nader luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De geldende omgevingswaarden worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het project.

5.8 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.

5.8.1. (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).

In Bijlage V van het Ob is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

5.8.2. Onderzoek

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft de realisatie van een woningbouwlocatie met zes appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling kan worden geschaard onder de categorie stedelijke ontwikkelingsprojecten zoals bedoeld in onderdeel D, categorie 11.2 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Gelet op de beperkte omvang van het project (minder dan 11 woningen) en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit zoals bedoeld in kolom 3 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor het initiatief is derhalve geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5.8.3. Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er wel/geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

5.9 Mobiliteit en parkeren

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

5.9.1. (Wettelijk) kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De beleidsregels parkeren gemeente Aalten gaan wel op deze aspecten in. De beleidsregels parkeren zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

5.9.2. Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van zes appartementen. Deze functiewijziging leidt tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Gelet op de schaal van het project en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied wordt slechts een geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen verwacht.

De locatie is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers via de Piet Heinstraat en de Stationsstraat. Deze wegen zijn ingericht als lokale ontsluitingswegen en beschikken over voldoende capaciteit om de beperkte toename van verkeer op te vangen.

Ten behoeve van het initiatief is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de beleidsregels parkeren van de gemeente Aalten. Op basis hiervan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's op eigen terrein. De norm betreft (huur etage midden) 1,0 per woning. Er worden 6 appartementen gerealiseerd en 9 parkeerplaatsen aangelegd. De minimale eis die de gemeente stelt volgens haar parkeerbeleid betreft de aanleg van 6 parkeerplekken in plaats van 9 parkeerplekken. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. Er worden zelfs 3 extra parkeerplaatsen aangelegd ten opzichte van de eis.

Daarnaast wordt voorzien in adequate stallingsmogelijkheden voor fietsen. Hiermee wordt voorkomen dat parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte.

5.9.3 Conclusie

Het project leidt tot een beperkte toename van motorvoertuigbewegingen. Deze toename leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Door het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Geconcludeerd wordt dat het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 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.

5.10.1. (Wettelijk) kader

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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.
-

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

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

5.10.2 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).

5.10.3 Onderzoek

Het plangebied en de directe omgeving zijn beoordeeld op de aanwezigheid van risicobronnen zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In en nabij het projectgebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, bewerkt of verwerkt die zijn aangewezen als risicobron.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water. Ook zijn er geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of windturbines aanwezig die relevant zijn voor het aspect omgevingsveiligheid. Het projectgebied ligt niet binnen een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12 Bkl. Er is derhalve geen sprake van beperkingen voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare gebouwen. Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen, die als kwetsbare gebouwen worden aangemerkt, maar dit is vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid aanvaardbaar aangezien geen relevante risicobronnen aanwezig zijn.

5.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet wordt beïnvloed door externe veiligheidsrisico's en dat geen sprake is van aandachtsgebieden of risicobronnen die beperkingen opleggen aan het realiseren van woningen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Slagschaduw en windhinder

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteiten rekening gehouden wordt met de aspecten slagschaduw en windhinder.

5.11.1. (Wettelijk) kader

Het omgevingsaspect slagschaduw (van windturbines) is geregeld in paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl.

5.11.2. Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw en omvat geen windturbines of andere objecten die relevante slagschaduw of windhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de omgeving van het plangebied zijn eveneens geen windturbines aanwezig waarvan slagschaduw- of windhinder effecten te verwachten zijn.
Het aspect windhinder door hoogbouw is beperkt, aangezien de bebouwing qua hoogte en massa aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

5.11.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat slagschaduw en windhinder niet aan de orde zijn. Deze aspecten vormen geen belemmeringvoor het voorgenomen initiatief.

5.12 Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

5.12.1 (Wettelijk) kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

5.12.2 Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw met zes woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling zelf veroorzaakt geen trillingsbronnen, aangezien geen sprake is van industriële activiteiten, zware machines of installaties die relevante trillingen kunnen veroorzaken. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen spoorlijnen, intensief railverkeer of andere bekende trillingsbronnen aanwezig die kunnen leiden tot trillingshinder ter plaatse van de nieuwe woningen. Het bestaande wegverkeer in de omgeving betreft regulier lokaal verkeer en is niet van dien aard dat overschrijding van de maximale trillingswaarden te verwachten is.
Gelet op de afstand tot mogelijke trillingsbronnen en de aard van het gebruik worden geen relevante trillingen in trillinggevoelige ruimten verwacht. Het uitvoeren van aanvullend trillingsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale waarden zoals opgenomen in de Bruidsschat. Het verlenen van de omgevingsvergunning leidt niet tot onaanvaardbare trillingshinder.

5.13 Water

Bij de vaststelling van het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. In deze paragraaf wordt ingegaan op het waterbelang en klimaatadaptatie.

5.13.1 (Wettelijk) kader

Uit de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat de gemeente bij vaststelling van het omgevingsplan of een BOPA de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een BOPA moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt

voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

5.13.2 Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel is van rechtswege ontstaan 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 volgens de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

5.13.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

<u>Klimaatrobuust gebied</u>
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.

<u>Veilig gebied</u>
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.

<u>Circulaire Economie en Energietransitie</u>
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.

<u>Gezonde leefomgeving</u>

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.

5.13.4. 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 BOPA 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 plangebied. 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.

5.13.5. Onderzoek

De vragenlijst is digitaal doorlopen op Digitale Watertoets (dewatertoets.nl). Zie bijlage.

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets geeft aan dat er geen waterschapsbelang van toepassing is. Dit betekent dat er vanuit het waterschap geen advies hoeft te worden verkregen t.b.v. het onderdeel water. Een korte onderbouwing in deze ruimtelijke motivering volstaat.

Onderzoek

Het plan betreft het doelmatig positioneren van een appartementsgebouw van 6 appartementen op een locatie waar eenzelfde bebouwingsgrootte in het verleden heeft gestaan en waar conform het geldende omgevingsplan al bebouwing is toegestaan. Er is nu onder de huidige functie 'maatschappelijk' bebouwing toegestaan. Ook mag het gehele perceel momenteel worden verhard zonder dat hier een limitatie voor is opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is destijds al rekening gehouden met dat hier mag en kan worden gebouwd. De bouwgrens wijkt voor het nieuwe plan in principe alleen af. Dit is een maatvoeringsafwijking.

Hemelwater

Hemelwater wordt aangesloten op gemeentelijk riool. Er is weinig tot geen ruimte voor infiltratie van al het hemelwater in het gebied. Immers is het een plangebied waar bebouwing al is toegestaan. Daarmee veranderd er dus feitelijk niets in de wateropgave. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is destijds al rekening gehouden met dat hier bebouwing kan worden gerealiseerd. Met dit nieuwe gebouw wijken we in principe enkel af van de 'maatvoering' van het bouwvlak. Het totale perceel mag en kan nu al verhard worden door bijv. klinkerverharding. Dit kan zonder vergunning. Dat hier dus gebouwd kan worden staat niet meer ter beoordeling. Enkel de wijzigingen t.o.v. de 'maatvoering' worden in deze BOPA beoordeeld.

Waterkwaliteit

Er zijn geen watergangen in beheer van het waterschap aanwezig. Dit aspect is dus niet relevant voor dit project.

Afvalwater

Het gebouw wordt met haar huisaansluitingen van de woningen op het bestaande rioleringssysteem aangesloten. De capaciteit hiervan is voldoende om het afvalwater op te vangen.

Duurzaamheid

Het gebouw wordt volledig gasloos en BENG gerealiseerd.

5.13.6 Klimaatadaptatie

Het plangebied betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling leidt feitelijk tot een toename van verhard oppervlak. Maar theoretisch niet. Op dit moment mag het gebied namelijk al worden bebouwd én volledig worden verhard. Dit mag zonder vergunning. Om wateroverlast te voorkomen en het watersysteem niet onnodig te belasten wordt wel gekeken waar mogelijkheden liggen om een bijdrage te leveren aan de wateropgave. Hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt waar mogelijk afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld door middel van infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Waar dit niet mogelijk is, wordt voor het hemelwater een overstort gerealiseerd op het bestaande riool.

Daarnaast wordt bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met het beperken van hittestress, onder andere door de toepassing van groen en het gebruik van klimaatbestendige materialen in het gebouw. Er is geen openbare ruimte. Dus er zijn geen mogelijkheden om in de

openbare ruimte hier maatregelen voor te treffen. Door deze maatregelen wordt bijgedragen aan een klimaatrobuuste en toekomstbestendige leefomgeving.

De beoordeling van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingsrisico's is betrokken via de Digitale Watertoets. Hieruit blijkt dat het initiatief uitvoerbaar is en er geen waterbelang speelt.

5.13.7 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Het initiatief is waterneutraal en houdt rekening met het aspect water door het treffen van passende maatregelen. Uit de watertoets blijkt het resultaat dat het waterschap in dit plan verder geen waterbelang heeft.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Initiatiefnemer koopt de grond zelf aan en maakt zelf de investering in de realisatie van de appartementen. Voor gemeente zijn hiermee geen kosten gemoeid.

6.1.2 Kostenverhaal

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente, omdat de procedurekosten worden verhaald bij de aanvrager door middel van leges. De plankosten van de ontwikkeling zijn voor de aanvrager. Dit wordt op initiatiefnemer verhaald.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat hierbij om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. Deze schade hoeft een burger of bedrijf niet geheel zelf te betalen, de overheid moet deze in zo'n situatie geheel of gedeeltelijk vergoeden. Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Plankosten zijn hiermee verzekerd voor de gemeente. Dit wordt op initiatiefnemer verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Door initiatiefnemer is de buurt middels een brief verstuurd en zijn in reactie hierop/op aanvraag gesprekken gehouden voor de directe omgeving. Hier zijn vragen beantwoord en verduidelijkt. Specifieke onderwerpen die hier aan de orde kwamen zijn behandeld in hoofdstuk 3 van deze motivering.

6.2.2 Advies en instemming

College van B&W heeft voorafgaand aan dit plan een positieve beoordeling voor het principeverzoek afgegeven. Naar aanleiding van dit principeverzoek wordt een aanvraag gedaan. Er is geen adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Besluit over de omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag neemt een besluit tot verlenen, weigeren, wijzigen of intrekken van de omgevingsvergunning.

Bekendmaking besluit

Het bevoegd gezag maakt het besluit bekend door toezending of uitreiking van het besluit aan de vergunninghouder en de aanvrager (vaak dezelfde persoon). Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar en beroep mogelijk zijn.

Mededeling van het besluit

Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking doet het bevoegd gezag mededeling van het besluit aan:

1. degenen die bij de voorbereiding ervan een zienswijze hebben ingebracht
2. een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt

Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar en beroep mogelijk zijn. Zie artikelen 3:43 en 3:45 Awb.

Kennisgeving besluit

Bij een besluit op aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Het geeft kennis in een zelf uitgegeven elektronische publicatie (gemeenteblad, provinciaal blad, et cetera) via DROP.

6.2.4 Bezwaar/beroep

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is er na verlening van de omgevingsvergunning is er nog 6 weken bezwaartermijn aan de orde. Gedurende deze termijn is er voor belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar in te dienen bij het bevoegd gezag. De omgevingsvergunning is definitief na afloop van de bezwaartermijn, als er geen bezwaar is ingesteld.

Is er wel bezwaar ingesteld? Dan treedt de omgevingsvergunning ook in werking, tenzij naast het indienen van een bezwaarschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. Na de bezwaartermijn volgt nog eventueel beroep en hoger beroep. De procedure eindigt dan met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 4 van deze motivering een toets aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Hieruit volgt dat het initiatief aansluit bij de geldende beleidskaders op alle bestuursniveaus. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave, vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de doelstellingen van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Er zijn geen beleidsmatige belemmeringen geconstateerd die aan het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt dat het initiatief geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Uit de beoordeling van de relevante omgevingsaspecten blijkt dat wordt voldaan aan de toepasselijke instructieregels uit het Bkl en de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

De ontwikkeling is uitvoerbaar en leidt niet tot onaanvaardbare effecten op onder meer milieu, gezondheid, veiligheid en leefkwaliteit.

9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De BOPA moet uiteindelijk opgenomen worden in het omgevingsplan. Wij doen hiervoor het volgende voorstel:

Functie ‘wonen’ aangeven op de locatie. De goot- en nokhoogten overnemen van het vergunde plan. Het bestaande bouwvlak aanpassen.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodem

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Geluid

Bijlage 5 Notitie Natuur

Hanzestraat 41, 7006 RH Doetinchem
T +31 (0)314 - 642 265
E info@burokwiek.nl
burokwiek.nl

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling