

Raadsmededeling openbaar

Nummer : 55-2026
Datum : 13 mei 2026
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : I.J. van der Hoogte
Portefeuillehouder : H.J. Groters
Onderwerp : herontwikkeling Nijverheidsweg 1 Aalten

Aanleiding:

- A. Vragen van dhr. Weevers (Progressieve Partij-GroenLinks-PvdA) over herontwikkeling van de locatie Nijverheidsweg 1 Aalten
- B. Vraag van dhr. Polman tijdens de beeldvormende vergadering op 12 mei 2026

Inhoud mededeling:

Hieronder zijn de vragen en beantwoording puntsgewijs opgenomen:

A. Vragen van dhr. Weevers (Progressieve Partij-GroenLinks-PvdA) over herontwikkeling van de locatie Nijverheidsweg 1 Aalten

1. Aalten heeft het STOMP-principe omarmd: eerst Stappen, dan Trappen en pas op het laatst met de auto.
 - a. In hoeverre is dit beleidsuitgangspunt verwerkt in dit TAM-omgevingsplan?

Antwoord: bij de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met goede verbindingen voor voetgangers en fietsers. Het plangebied sluit op meerdere plekken direct aan op de omliggende woonwijk en bestaande langzaam verkeer routes. Zo zijn er twee verbindingen voor langzaam verkeer richting de woonbuurt Neptunus, één aansluiting op het vrijliggende fietspad langs de Nijverheidsweg en een ontsluiting richting de Richterinkstraat. Hiermee is invulling gegeven aan het uitgangspunt om lopen en fietsen aantrekkelijk en toegankelijk te maken binnen de nieuwe woonomgeving.

- b. Is er bijv. gekeken naar de mogelijkheid van fiets-parkeerplekken? Veilige en aantrekkelijke wandelroutes? Andere ruimtelijke maatregelen om lopen en fietsen te stimuleren?

Antwoord: ja. Bij de inrichting van het plan is aandacht besteed aan goede en veilige verbindingen voor voetgangers en fietsers met de omliggende wijk en voorzieningen. Daarnaast beschikt iedere grondgebonden woning over een berging voor o.a. het stallen van fietsen. Ook de appartementen beschikken over een eigen berging. Rondom het appartementengebouw is daarnaast ook ruimte beschikbaar voor aanvullend fietsparkeren als dat nodig is.

2. Op pag. 16 van de Motivering staat: "Gezien de benodigde ruimte voor het infiltreren van het hemelwaterafvoer middels wadi's, het creëren van voldoende groen, een buitenruimte voor

de appartementsbewoners in het plan en benodigde parkeerplaatsen, blijft er nagenoeg geen ruimte over voor een extra speelplek voor de buurt.” Het lijkt alsof leefbaarheid een restpost is. Moeten we dit niet omkeren? Bijv. als volgt: “ Door de benodigde speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken zijn er onvoldoende autoparkeerplekken volgens de huidige geldende (ruime) P-normen. Omdat OV dicht in de buurt is, er auto-deel-systemen in Aalten zijn of komen en de buurt vooral uit kleine huishoudens gaat bestaan vormt dat echter geen probleem. Daarbij zijn de huidige P-normen onderwerp van discussie; het is aannemelijk dat deze in de toekomst worden aangepast. Het huidige plan loopt hier a.h.w. op vooruit.”

Antwoord: speel- en ontmoetingsplekken zijn nadrukkelijk geen restpost binnen het plan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is ook gekeken naar bestaande speelvoorzieningen in de directe omgeving. Direct ten zuiden van het plangebied (Neptunus) zijn al speelvoorzieningen aanwezig. Door goede verbindingen tussen de nieuwe woonbuurt en de bestaande wijk zijn deze voorzieningen goed bereikbaar voor de bewoners. Ook speelvoorzieningen aan het Lage Veld liggen op korte afstand.

Voor parkeren is aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld in het geldende parkeerbeleid. Het plan moet hieraan voldoen. Binnen die randvoorwaarden is gezocht naar een evenwichtige inrichting met ruimte voor groen, waterberging, verblijfskwaliteit en parkeren.

3. De verblijfskwaliteit kan verhoogd worden door P-plaatsen te vervangen door groen, speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken.
 - a. In hoeverre kan het plan nog in deze zin aangepast worden?

Antwoord: het plan voorziet al in verschillende groene ontmoetingsplekken. Rondom het appartementengebouw wordt een gezamenlijke buitenruimte ingericht. Daarnaast biedt ook het dak van het appartementengebouw ruimte voor verblijfskwaliteit; hiervoor is een specifieke regeling opgenomen in het omgevingsplan. Daarmee wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Bij de grondgebonden woningen komt ook een groene ontmoetingsruimte. Verder grenst het plangebied aan bestaande groene speel- en ontmoetingsruimtes in de straat Neptunus. De nieuwe woonbuurt wordt ruimtelijk geïntegreerd in de bestaande woonomgeving, waardoor bewoners ook gebruik kunnen maken van deze voorzieningen. Tegelijkertijd moet het plan voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid. Hiermee wordt voorkomen dat parkeerdruk wordt afgewenteld op de omliggende buurt.

4. We willen geen stenen stapelen maar gemeenschappen bouwen. Eenzaamheid is een groeiend probleem, meer mogelijkheden en stimulansen tot sociaal contact zijn noodzakelijk.
 - a. In hoeverre kan hiermee in een stedenbouwkundige opzet c.q. omgevingsplan rekening worden gehouden? Welke ruimtelijke voorwaarden kan men scheppen om sociaal contact te stimuleren?

Antwoord: een omgevingsplan en stedenbouwkundige opzet kunnen voorwaarden scheppen die ontmoeting en sociaal contact stimuleren. Daarbij kan gedacht worden aan een aantrekkelijke openbare ruimte met groene verblijfsplekken, goede wandelverbindingen en gezamenlijke buitenruimten. Sociale cohesie is uiteindelijk vooral afhankelijk van het gebruik van de ruimte door bewoners zelf maar de fysieke inrichting kan hieraan wel bijdragen.

- b. Welke hiervan zijn toegepast in dit plan?

Antwoord: in dit plan is aandacht besteed aan een aantrekkelijke openbare ruimte en goede verbindingen met de omliggende wijk. Rondom het appartementengebouw worden gezamenlijke verblijfsruimten gerealiseerd en ook binnen het plan zijn groene

ontmoetingsplekken voorzien. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte blijft aandacht bestaan voor verblijfskwaliteit, ontmoeting en een goede aansluiting op de bestaande woonomgeving.

5. Het risico van hittestress dient zo laag mogelijk te zijn. Is in dat kader overwogen om de woningen te voorzien van platte daken met begroeiing? Waarom wel/niet?

Antwoord: de ontwikkelaar werkt met woonconcepten, een concept met platte daken valt niet binnen deze concepten. Er is bij de grondgebonden woningen ook bewust gekozen voor hellende daken om aan te sluiten bij het karakter en de schaal van de omliggende bestaande bebouwing. Binnen het plan wordt op andere manieren aandacht besteed aan klimaatadaptatie, onder meer door waterberging, infiltratievoorzieningen en groene inrichting van de openbare ruimte zoals het beperken van verhard oppervlak en het toepassen van halfverharding. Optioneel kan de ontwikkelaar ook bergingen met groene daken aanbieden.

6. Nederland dreigt een drinkwatertekort te krijgen. Het gebruik van regenwater in huis lijkt daarom een zinvolle of zelfs noodzakelijke maatregel. Door regenwater te gebruiken voor toilet en wasmachine bespaar je zo'n 45 liter drinkwater per persoon per dag (klimaatadaptienederland.nl).

- a. Is deze optie overwogen bij het opstellen van dit plan? Waarom wel/niet?

Antwoord: er bestaat op dit moment geen landelijke verplichting voor huishoudelijke regenwatersystemen voor toepassingen zoals toiletspoeling of wasmachines. Toepassing van dergelijke systemen vraagt om aanvullende technische installaties, beheerafspraken en investeringen, wat direct invloed heeft op de financiële haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

- b. Kan een verplichting tot regenwatersystemen voor huishoudelijk gebruik in het plan worden opgenomen?

Antwoord: in een omgevingsplan kunnen wel eisen worden gesteld aan hemelwaterberging, infiltratie en het afkoppelen van regenwater. In dit plan zijn daarom maatregelen opgenomen voor de opvang en verwerking van hemelwater. Dit is ook als een verplichting in de anterieure overeenkomst en in het omgevingsplan opgenomen. Een verplichting voor huishoudelijk hergebruik van regenwater raakt aan de landelijke regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), installatietechnische veiligheid en drinkwaterregelgeving. Het is daarom de vraag of een dergelijke verplichting juridisch houdbaar is. We zijn en blijven met de ontwikkelaar in gesprek over aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, waaronder mogelijke vormen van hergebruik van regenwater.

7. Volgens het Waterhuishoudkundige Plan (pag. 17) moet ca 300 m³ hemelwater ondergronds worden geborgen. Dit werkt kostenverhogend. Is het niet verstandiger om in plaats hiervan systemen voor huishoudelijk gebruik van hemelwater aan te leggen?

Antwoord: deze maatregelen dienen verschillende doelen en zijn daarom niet uitwisselbaar. De in het Waterhuishoudkundig plan opgenomen berging van ca. 300m³ is bedoeld voor het tijdelijk opvangen van extreme neerslag, het voorkomen van wateroverlast en het ontlasten van het openbare watersysteem tijdens piekbuien. Systemen voor huishoudelijk gebruik van regenwater dragen primair bij aan het verminderen van drinkwatergebruik maar bieden geen garantie voor voldoende bergingscapaciteit tijdens extreme neerslagmomenten. Een regenwatersysteem voor huishoudelijk gebruik vervangt die functie van waterberging dus niet.

8. Een tweede optie voor waterbesparing is het gebruik van een grijswatersysteem (huishoudelijk afvalwater).
- Hoe verhoudt zich deze oplossing t.o.v. voornoemd regenwatersysteem? (kosten, effectiviteit, aanvullend of vervangend?)

Antwoord:

Grijswatersystemen en regenwatersystemen hebben een vergelijkbaar doel, namelijk het verminderen van drinkwatergebruik, maar verschillen wezenlijk in werking, complexiteit en toepasbaarheid. Een regenwatersysteem maakt gebruik van lokaal beschikbaar neerslagwater voor toepassingen zoals toiletspoeling en wasmachines. Een grijswatersysteem hergebruikt huishoudelijk afvalwater, bijvoorbeeld afkomstig van douche en wastafel, na aanvullende zuivering. In vergelijking met regenwatersystemen zijn grijswatersystemen technisch complexer, onderhoud intensiever en kostbaarder in aanleg en beheer. Daarnaast vraagt toepassing om strengere hygiënische waarborgen en duidelijke beheer verantwoordelijkheden, terwijl hiervoor momenteel geen generieke normering binnen de woningbouw bestaat. Beide systemen kunnen bijdragen aan besparing van drinkwater, maar hebben geen directe relatie met de wateropgave zoals opgenomen in het Waterhuishoudkundig Plan. Zij bieden geen structurele oplossing voor de opvang van piekneerslag en kunnen de vereiste hemelwaterberging niet vervangen. Grijswatersystemen zijn daarmee hooguit aanvullend op, maar niet vervangend voor zowel regenwatersystemen als de noodzakelijke waterbergingsmaatregelen. Het combineren van dergelijke systemen leidt tot stapeling van maatregelen en verdere kostenverhoging. Dit gaat ten koste van de financiële haalbaarheid van het plan, zeker gelet op het grote aandeel betaalbare woningbouw. Wij volgen de ontwikkelingen op dit gebied en blijven we over innovatieve maatregelen voor waterbesparing in gesprek met de ontwikkelaar.

9. In verband met de luchtkwaliteit is het zinvol om schoorsteenkanalen te verbieden in nieuwbouw. Kan een dergelijk verbod opgenomen worden in het omgevingsplan? Waarom wel/niet?

Antwoord: er is momenteel geen specifiek gemeentelijk beleid waarin een verbod op schoorsteenkanalen in nieuwbouw is opgenomen. Daarom bevat dit plan hierover geen regeling. De juridische houdbaarheid van een dergelijk verbod is ook niet zonder meer zeker. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat landelijke technische bouwregels. Een gemeentelijke regeling die feitelijk neerkomt op een aanvullende technische bouweis kan daarmee in strijd komen.

10. De netcongestie is voorlopig nog niet opgelost.
- Is de elektriciteitsvoorziening door Liander gegarandeerd?
 - Zo nee, zijn er oplossingen voorzien, bijv in de vorm van een Hub met opslag?
 - Is overwogen om ipv individuele warmteoplossingen (WP met hoge stroom-behoefte) een klein warmtenet aan te leggen in het plangebied? De woningdichtheid is immers redelijk hoog waardoor het aantrekkelijk kan zijn.

Antwoord: het plan is geruime tijd geleden bij de nutsbedrijven, waaronder bij Liander, aangemeld en de benodigde plancapaciteit is geïnventariseerd. De eerste overleggen met Liander hebben plaatsgevonden, Liander heeft aangegeven dat er voor dit plan een trafo in het plangebied nodig is, deze wordt ingepast. De elektriciteitsvoorziening is hiermee niet gegarandeerd, maar Liander is de voorbereidingen al aan het treffen voor de benodigde elektriciteitsvoorzieningen in dit plan. Gezien de gesprekken en voortgang met Liander zijn alternatieve voorzieningen dan ook nog niet overwogen.

B. Vraag van dhr. Polman tijdens de beeldvormende vergadering op 12 mei 2026

Graag inzicht in het woonprogramma in concrete aantallen en prijsklassen.

Antwoord:

Het woonprogramma is als volgt:

- 18 sociale huurwoningen (26%)
- 24 huurwoningen in de categorie middenhuur (35%)
- 14 koopwoningen met een koopprijs tot € 384.000,- (20%)
- 13 woningen in de vrije sector (19%)

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

-