# Toelichting

Gemeente Aalten

# Bestemmingsplan

Kern Aalten, Groene Kamer

*ontwerp*

# Toelichting

# Inhoudsopgave


**Toelichting** 3

**Hoofdstuk1 Inleiding** 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Begrenzing van het gebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10

**Hoofdstuk2 Bestaande situatie en analyse** 11

**Hoofdstuk3 Toekomstige situatie** 17

**Hoofdstuk4 Beleidskader** 19
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 20
4.3 Regionaal beleid 21
4.4 Gemeentelijk beleid 23
4.5 Conclusie 24

**Hoofdstuk5 Onderzoeksresultaten** 25
5.1 Watertoets 25
5.2 Flora en fauna 28
5.3 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.4 Verkeer en parkeren 30
5.5 Milieu 31

**Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid** 39
6.1 Economische uitvoerbaarheid 39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
6.3 Procedure 40

**Hoofdstuk7 Plansystematiek** 41
7.1 Algemeen 41
7.2 Planopzet 41

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het zuiden van Aalten ligt een braakliggend terrein omzoomd door groen. Dit terrein staat tevens bekend als de 'Groene Kamer'. De wens bestaat om op deze locatie maximaal 33 woningen te realiseren.

Op basis van het geldend bestemmingsplan is de ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

## 1.2 Begrenzing van het gebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Aalten aan de Singelweg. Het plangebied wordt omringd door veel groen, woningen, een weiland en een woon-zorgcomplex.

Aan de noordzijde bevindt zich de Singelweg. De westzijde grenst aan een voetpad waar woningen achter gelegen zijn. Aan de zuidzijde is de Hamelandroute gelegen die uit twee wegen bestaat, de provinciale weg N313 en de naastgelegen parallelweg. Aan de oostzijde bevinden zich een woon-zorgcomplex en een weiland.

Op navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.




*Globale ligging plangebied*



*Globale begrenzing plangebied*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011', dat is vastgesteld op 24 mei 2012 door de raad van de gemeente Aalten. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode belijning aangegeven.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011'*

Op grond van het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' is aan het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' toegekend. Volgens de regels, behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk', zijn de gronden, onder voorwaarden, bestemd voor verschillende functies, waaronder maatschappelijke voorzieningen, woonzorgcomplexen en zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. De bouw van 33 reguliere woningen is op basis van de bepalingen van de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan.

Een klein deel van het plangebied is bestemd als 'Groen'. Volgens de regels zijn de gronden, behorende bij de bestemming 'Groen', bestemd voor verschillende functies, waaronder groenvoorzieningen en bermen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en geluidwerende voorzieningen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' is, voor het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden, aan het plangebied tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie laag' toegekend.

Voor de gronden binnen het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten', dat door de raad van de gemeente Aalten is vastgesteld op 18 september 2018. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de regie te houden op (de regelingen voor) de woningbouwplanning, de parkeernormen en een toevoeging op het strijdig gebruik (zoals shishabars en vergelijkbare functies). Ter plaatse van het plangebied zijn er twee gebiedsaanduidingen toegekend. De eerste gebiedsaanduiding betreft 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan', hierbij mag het bestaand aantal woningen niet toenemen. De tweede gebiedsaanduiding betreft 'overige zone - rest bebouwde kom',

waardoor er bepaalde parkeernormen gelden die bij dit gebied behoren.

## 1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde nieuwe situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het beleidskader, dat op het plangebied van toepassing is, behandeld. In hoofdstuk 5 worden de relevante onderzoeksresultaten nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Eveneens geeft het hoofdstuk een toelichting op de resultaten het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede de resultaten van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een toelichting op de juridische planregeling van het bestemmingsplan gegeven.

# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en analyse

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit akkerland omringd door houtwallen, bestaande uit bomen en struikgewassen. Aan de noord- en oostzijde is een doorlopend voetpad gelegen die het plangebied verbindt met de bestaande bebouwing aan deze zijden. Het plangebied heeft een open en landelijk karakter. De huidige (en toekomstige) entree van het plangebied is gelegen aan de Singelweg aan de noordzijde.

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



*Huidige situatie entree plangebied, gezien vanuit het plangebied*



*Huidige situatie plangebied, gezien vanaf zuidoostelijke hoek*



*Huidige situatie houtwal rondom plangebied (zuidzijde), gezien vanaf de entree*



*Huidige situatie voetpad aan noordzijde van plangebied, gezien vanaf de Singelweg*



*Huidige situatie voetpad aan westzijde van plangebied*

# Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de 'Groene Kamer' ontwikkeld ten behoeve van maximaal 33 woningen. Voor het ontwerp is daarbij uitgegaan van een variatie in het woningaanbod. Er zijn tien twee-aaneen woningen, 21 rijwoningen en twee levensloopbestendige vrijstaande woningen beoogd. Op de navolgende afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven.



*Stedenbouwkundige opzet plangebied*

De vrijstaande en de meeste twee-aaneengebouwde woningen zijn gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. De rijwoningen zijn in het midden van het plangebied beoogd. De achtertuinen van deze woningen zijn naar elkaar gericht en zijn bereikbaar middels een achterpad. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 7 m en 10 m.

Een belangrijk uitgangspunt van het te ontwikkelen plangebied is het groene karakter. Door de verschillende aansluitingen op de bestaande padenstructuur wordt er gebruik gemaakt van het bestaand groen in en rond het plangebied. Daarnaast worden er verschillende soorten vegetatie aangebracht, namelijk zoom- en mantelvegetatie. De huidige entree van de groene kamer aan de Singelweg blijft ook de entree in de toekomstige situatie voor de bewoners. Hierdoor zal de bomenstructuur rondom het plangebied zoals hij er nu is blijven bestaan. Bij de entree van het plangebied staat een solitaire boom, dit versterkt het karakter van de 'Groene Kamer'.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn wadi's voorzien. Water afkomstig van de bebouwing en verhardingen kunnen hierin worden opgevangen en infiltreren in de bodem.

Ten behoeve van de parkeervraag voor de nieuwe woningen worden er 60 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 34 plekken op eigen terrein en 26 in openbaar gebied. De openbare parkeerplaatsen worden in aangelegd met grasklinkers voor een betere waterdoorlatendheid.

Voor de locatie is een beeldkwaliteitplan is opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 bijgevoegd.

# Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aangegeven met welke beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie en het eigen gemeentelijk beleid rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van bestemmingsplan 'Kern Aalten, Groene Kamer'.

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### 4.1.3 Toetsing rijksbeleid

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 33 woningen. Omdat stedelijke functies op basis van het de huidige bestemming 'Maatschappelijk' al mogelijk zijn, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel dient de behoefte aan woningen te worden aangetoond, zie hiervoor paragraaf 4.4.1).

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is in lijn met het Rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Voor de provincie Gelderland staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in

verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

### 4.2.3 Toetsing provinciaal beleid

Met de realisatie van rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-aaneen woningen wordt gezorgd voor een divers woningaanbod. De ontwikkeling komt daarmee overeen met het streven van de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling is regionaal afgestemd (zie hiervoor paragraaf 4.3) en daarmee niet in strijd met provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. De ontwikkeling is in lijn met provinciaal beleid.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Structuurvisie nieuwe stijl Regio Achterhoek

De Achterhoekse gemeenten werken op het vlak van de ruimtelijke ordening samen in een intergemeentelijk overleg ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In een ambtelijke werkgroep en een bestuurlijk overleg zijn alle acht de gemeenten vertegenwoordigd. In maart 2010 is in het bestuurlijk overleg afgesproken om een gezamenlijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Achterhoek op te stellen met als uitkomst de 'Structuurvisie nieuwe stijl Regio Achterhoek: Speerpunten voor het regionale ruimtelijk beleid Achterhoek 2011-2020'.

Door destijds nieuwe maatschappelijke trends werd de actualisatie van het beleid nodig geacht. De belangrijkste uitgangspunten hiervoor waren:

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

Voor het voorliggend initiatief is de bevolkingsverandering van belang. Uit het rapport blijkt

dat de gemeenten te maken hebben met regionale krimp, vergrijzing en ontgroening. Als gevolg hiervan is de planvoorraad destijds teruggeschaald van 15.000 naar 5.900 woningen.

### 4.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Aalten de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Deze lokale uitwerking is een update van de Regionale woonagenda, welke nog uitging van een krimpscenario. In de lokale uitwerking is er niet langer sprake van een krimpscenario. In de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' wordt tevens niet langer uitgegaan van een krimpscenario. De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn op lokaal niveau verder uitgewerkt.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de meer recente lokale woonagenda, verder uitgewerkt.

### 4.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

- De behoefte is aangetoond;
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober 2019 is deze door de provincie Gelderland vastgesteld. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn doorvertaald in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente

Aalten, vastgesteld op 23 februari 2021. Met dit afwegingskader kunnen nieuwe initiatieven omtrent woningbouw worden getoetst.

### 4.3.4 Toetsing regionaal beleid

Het plangebied ligt in de kern van Aalten en daarom is er sprake van inbreiding. Het initiatief voorziet in de toevoeging van elf tussenwoningen in de categorie goedkoop. Daarnaast voegt het initiatief twee levensloopbestendige woningen toe die vallen onder de noemer nultredenwoningen. Verder worden er tien hoekwoningen en tien twee-aaneengebouwde woningen beoogd. Daarmee zorgt het initiatief voor een divers woon- en leefgebied. De beoogde woningen zijn voornamelijk bedoeld voor starters in de woningmarkt. In de woonvisie van 2020 uit paragraaf 4.4.1 komt naar voren dat er vraag is naar specifieke woningen voor starters en doorstromers door de huidige druk op de woningmarkt. Door de hiervoor genoemde punten wordt het initiatief positief beoordeeld in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente Aalten. Door de positieve beoordeling op het afwegingskader is het initiatief eveneens in overeenstemming met het regionale beleid.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Woonvisie 2021 - 2026

Op 23 februari 2021 is de geactualiseerde woonvisie vastgesteld voor de gemeente Aalten. De 'Woonvisie 2021 – 2026' beschrijft het beleid van de gemeente Aalten op het gebied van het wonen, zowel voor nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, fysieke- als sociale opgaven. De visie geeft de kaders aan waar binnen via verschillende maatregelen, instrumenten en afspraken wordt gewerkt om de ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende vijf jaar (2021-2026) te bereiken. Deze kaders zijn richtinggevend waardoor er ruimte is voor flexibiliteit en maatwerk. De volgende onderwerpen komen aan bod in de woonvisie:

- Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp
- Mogelijkheden voor starters vergroten
- Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten
- Mogelijkheden voor woningsplitsing en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied verruimen
- Wonen en zorg voor ouderen
- Spoedzoekers; voor wie moet de gemeente er zijn, voor wie wil de gemeente er zijn en wie zijn zelfredzaam?
- Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog.

Met het oog op voorliggend initiatief is het onderwerp 'Mogelijkheden voor starters vergroten' van toepassing. Met name starters zitten in de huidige woningmarkt in de knel. De bestaande woningvoorraad bestaat uit relatief veel ruime twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen die nauwelijks financieel bereikbaar zijn voor (koop)starters. De behoefte aan uitbreiding van het betaalbare koopsegment is dan ook groot. Daarbij gaat het met name om rij- en hoekwoningen die iets kleiner zijn dan de gemiddelde woning in de gemeente Aalten.

### 4.4.2 Toetsing gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van betaalbare woningen voor starters en doorstromers in Aalten. Voorliggend initiatief komt daarmee overeen met het opgestelde gemeentelijke beleid.

## 4.5 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 33 woningen mogelijk. Het plan speelt daarmee in op de vraag naar woningen bij starters en doorstromers. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een divers aanbod van woningen en voldoet het aan het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw'. Het plan komt overeen met het nationale-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid.

# Hoofdstuk 5 Onderzoeksresultaten

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan omgevingsaspecten zoals archeologie, hinder van bedrijven, bodem, cultuurhistorie, duurzaamheid, ecologie, externe veiligheid, geluid, lucht, water en verkeer en parkeren. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

## 5.1 Watertoets

### 5.1.1 Algemeen

In het kader van het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

### 5.1.2 Beleid

***Provinciaal beleid***

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland. Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

In de bij de Omgevingsvisie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen Grond- en drinkwater (artikel 2.6 en artikel 3.3) en vaarwegen (hoofdstuk 4).

***Beleid WaterschapRijn en IJssel***

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

De regels voor de bescherming van waterstaatswerken (waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden en kunstwerken zoals stuwen en gemalen) en voor het onttrekken van grondwater zijn opgenomen in de keur. De keur is de verordening van het waterschap.

In de keur is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is. Voor specifieke, veel voorkomende activiteiten, bijvoorbeeld het leggen van kabels en leidingen langs een watergang, heeft het waterschap algemene regels. Daarin is aangegeven dat een vergunning niet nodig is als men zich aan bepaalde regels houdt. Meestal moeten de werkzaamheden dan wel bij het waterschap worden gemeld.

### 5.1.3 Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

| Thema | Toetsvraag | Relevant | Intensiteit |
|---|---|---|---|
| Veiligheid | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Nee | 2 |
| | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier? | Nee | 2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Riolering en Afvalwater-keten | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 $m^3$/uur?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap? | Nee<br>Nee<br>Nee | 2<br>1<br>1 |
| Wateroverlast (oppervlakte-water) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 $m^2$?<br>2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 $m^2$?<br>3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Ja<br>Ja<br>Nee<br>Nee | 2<br>1<br>1<br>1 |
| Oppervlakte-waterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd? | Nee | 1 |
| Grondwater-overlast | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?<br>4. Beoogt het plan aanleg van drainage? | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee | 1<br>1<br>1<br>1 |
| Grondwater-kwaliteit | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? | Nee | 1 |
| Inrichting en beheer | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | Nee<br>Nee | 1<br>2 |
| Volksgezond-heid | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee<br>Nee | 1<br>1 |
| Natte natuur | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?<br>4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied? | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee | 2<br>2<br>1<br>1 |
| Verdroging | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied? | Nee | 1 |
| Recreatie | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee | 2 |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? | Nee | 1 |

*Algemeen*

Het plangebied is in de huidige situatie geheel onverhard. Het plangebied bestaat uit

akkerland en is omringd door een bomenstructuur waar onverharde wandelpaden doorheen lopen. In de toekomstige situatie worden er 33 woningen gebouwd met de benodigde bestrating ten behoeve van het verkeer en de gebiedsontsluiting. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zal er sprake zijn van een toename van verhard oppervlak, waardoor er watercompensatie moet plaatsvinden. Overigens geldt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwing en verhardingen in het plangebied zijn toegestaan.

*Wateroverlast (oppervlaktewater)*

Hemelwater afkomstig van de woningen worden op de woonkavels zelf geïnfiltreerd. De infiltratie eis hiervoor bedraagt 40 mm hemelwaterinfiltratie per $m^2$. Hemelwater afkomstig van verhardingen in de openbare ruimte worden opgevangen in een hemelwaterriool. Deze riolering leidt het hemelwater naar wadi's in het noorden en zuiden van het plangebied. De wadi's, die te zien zijn in het stedenbouwkundige plan in Hoofdstuk 3, hebben genoeg capaciteit om de minimale eis van 40 mm hemelwaterinfiltratie per $m^2$ in het plangebied op te vangen.

### 5.1.4 Overleg waterschap

PM overleg waterschap

### 5.1.5 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## 5.2 Flora en fauna

### 5.2.1 Wettelijk kader

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

### 5.2.2 Toetsing

Door Natuurbank Overijssel is in september 2021 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

*Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Directe negatieve effecten als oppervlakteverlies en versnippering op deze gebieden zijn daarmee uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7.100 m afstand en betreft het gebied Bekendelle. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf nader ingegaan.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Er vinden dus geen activiteiten plaats op gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren. Omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent, hoeft voorgenomen plan niet getoetst te worden aan regels voor de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

*Soortenbescherming*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Beschermde dieren bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het agrarisch cultuurland, maar mogelijk wel in de houtwal en singel rondom het agrarisch cultuurland.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien er gewerkt wordt nabij de beplanting, tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

*Effectbeoordeling stikstofdepositie*

Door Econsultancy is in oktober 2021 een 'Onderzoek stikstofdepositie' uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Voor het plan is uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden. De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.3.1 Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

### 5.3.2 Toetsing

***Archeologie***

Volgens het geldende bestemmingsplan bevindt het plangebied zich in een zone met lage archeologische verwachting. Bij een desbetreffende zone is onderzoek nodig wanneer er bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 5.000 $m^2$ en dieper dan 50 cm.

Ten behoeve van het initiatief worden bodemingrepen uitgevoerd voor onder andere riolering en fundering van de woningen. Omdat deze bodemingrepen niet groter zijn dan 5.000 $m^2$ en dieper dan 50 cm, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

***Cultuurhistorie***

Onderhavig initiatief heeft betrekking op een braakliggend terrein in Aalten. Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Het initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorische waardevolle elementen in de omgeving.

### 5.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

## 5.4 Verkeer en parkeren

### 5.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

### 5.4.2 Toetsing

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

***Verkeer***

In de toekomstige situatie is er sprake van in totaal 33 woningen waaronder 21 rijwoningen, tien twee-aaneen woningen en twee vrijstaande woning. Volgens de kengetallen van het CROW[1] worden deze woningen aangemerkt als respectievelijk de categorie 'koop, huis, tussen/hoek', 'koop huis 2/1 kap' en 'koop, huis, vrijstaand'. Uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk', het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen te berekenen. In de onderstaande tabel is de volledige berekening van de verkeersgeneratie opgenomen.

| | | | **Verkeersgeneratie per eenheid** | | **Verkeersgeneratie plan** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Functie** | **Plan** | **Eenheid** | **min** | **max** | **min** | **max** | **gemiddeld** |
| koop, huis, tussen/hoek | 21 woningen | 1 woning | 7 | 7,8 | 147,0 | 163,8 | 155,4 |
| koop,huis, 2/1 kap | 10 woningen | 1 woning | 7,4 | 8,2 | 74,0 | 82,0 | 78,0 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| koop, huis, vrijstaand | 2 woningen | 1 woning | 7,8 | 8,6 | 15,6 | 17,2 | 16,4 |
| **Totaal** | | | | | 236,6 | 263 | 249,8 |

Aangezien er in de huidige situatie geen verkeersgeneratie plaatsvindt, is de toename in het totaal aantal verkeersbewegingen gemiddeld 249,8.

Het plangebied wordt ontsloten in noordelijke richting op de ontsluitingsweg Singelweg. Ter hoogte van deze gebiedsontsluiting zijn geen (uitritten van) bestaande woningen gesitueerd. De Singelweg heeft voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

***Parkeren***

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten' welke is opgenomen in het 'Parapluplan gemeente Aalten', vastgesteld op 18 september 2018.

| **Functie** | **Plan** | **Eenheid** | **Parkeernorm per eenheid** | **Parkeernorm plan** |
|---|---|---|---|---|
| koop, tussen/hoek | 21 woningen | 1 woning | 1,6 | 33,6 |
| koop,huis, 2/1 kap | 10 woningen | 1 woning | 1,8 | 18 |
| koop, vrijstaand | 2 woningen | 1 woning | 1,9 | 3,8 |
| **Totaal** | | | | 55,4 |

Volgens de parkeernormen uit het parapluplan zijn er voor het plangebied 55,4 parkeerplaatsen nodig. In totaal worden er 60 parkeerplaatsen aangelegd in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de minimale parkeernorm. Daarnaast wordt de parkeerbehoefte in zijn geheel opgevangen in het plangebied. Om die reden zal het initiatief geen invloed hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

### 5.4.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.5 Milieu

### 5.5.1 Bedrijven en milieuzonering

***Wettelijk kader***

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhinder-gevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd.

Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen of terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijk ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)' geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie waarom dat wordt gedaan.

***Toetsing***

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

*Hinderveroorzakende functies in het plangebied*

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

*Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied*

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Er is één functie in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kan veroorzaken. Het betreft een zorglocatie voor ambulant wonen aan de Hamelandroute 72.

De navolgende tabel laat zien hoe de functie kan worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functie:

| **Functie** | **Geur** | **Stof** | **Geluid** | **Gevaar** | **Grootste afstand** | **Werkelijke afstand** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Verpleeghuizen | 10 meter | 0 meter | 30 meter | 0 meter | 30 meter | 40 meter |

Het plangebied ligt op voldoende afstand van de genoemde functie. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

**Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.5.2 Bodem

***Wettelijk kader***

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

***Toetsing***

Voor het initiatief is een bodemtoets (bodemkwaliteitskaart) uitgevoerd. Uit alle beschikbare (bodem)informatie blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen, nader onderzoek is daarom niet nodig.

***Conclusie***

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.5.3 Geluid

***Wettelijk kader***

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen, spoorwegen en inrichtingen.

***Toetsing***

In het plangebied worden maximaal 33 woningen gerealiseerd. Omdat woningen geluidsgevoelige objecten zijn, moet er onderzocht worden of de nieuw te realiseren woningen geluidshinder kunnen ondervinden in de gebruiksfase. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt op een afstand van circa 50 meter van de provinciale weg de Hamelandroute. De overige omliggende wegen betreffen 30 km/u wegen. Voor wegen met een 30 km/u regime is geen onderzoekszone van toepassing, waardoor een onderzoek naar deze wegen achterwege kan blijven.

Voor de geluidshinder die de toekomstige woningen door het wegverkeer, afkomstig van de Hamelandroute, kunnen ondervinden, is in een akoestisch model de 48 dB geluidscontour van deze weg bepaald. Buiten deze contour voldoen de waarden op de gevels van de woningen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De navolgende afbeelding geeft de grens van de 48 dB geluidscontour van de Hamelandroute weer.



*Ontwerp met als 48 dB geluidscontour de rode lijn*

Bij de woningen ten noorden van de lijn is geen geluidshinder te verwachten, omdat het geluidsmodel aantoont dat de geluidshinder ten noorden van de lijn lager is dan 48 dB. Ten zuiden van de de lijn is de verwachte geluidshinder 48 dB of hoger.

Om geluidshinder te voorkomen worden de voor- en zijgevels van de woningen ten zuiden van de lijn als dove gevel uitgevoerd. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. In de regels is als voorwaarde opgenomen dat de voor- en zijgevels van de betreffende woningen als dove gevel moeten worden uitgevoerd.

***Conclusie***

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.5.4 Externe veiligheid

***Wettelijk kader***

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen.

De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

*Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel $10^{-6}$). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van $10^{-6}$ als grenswaarde.

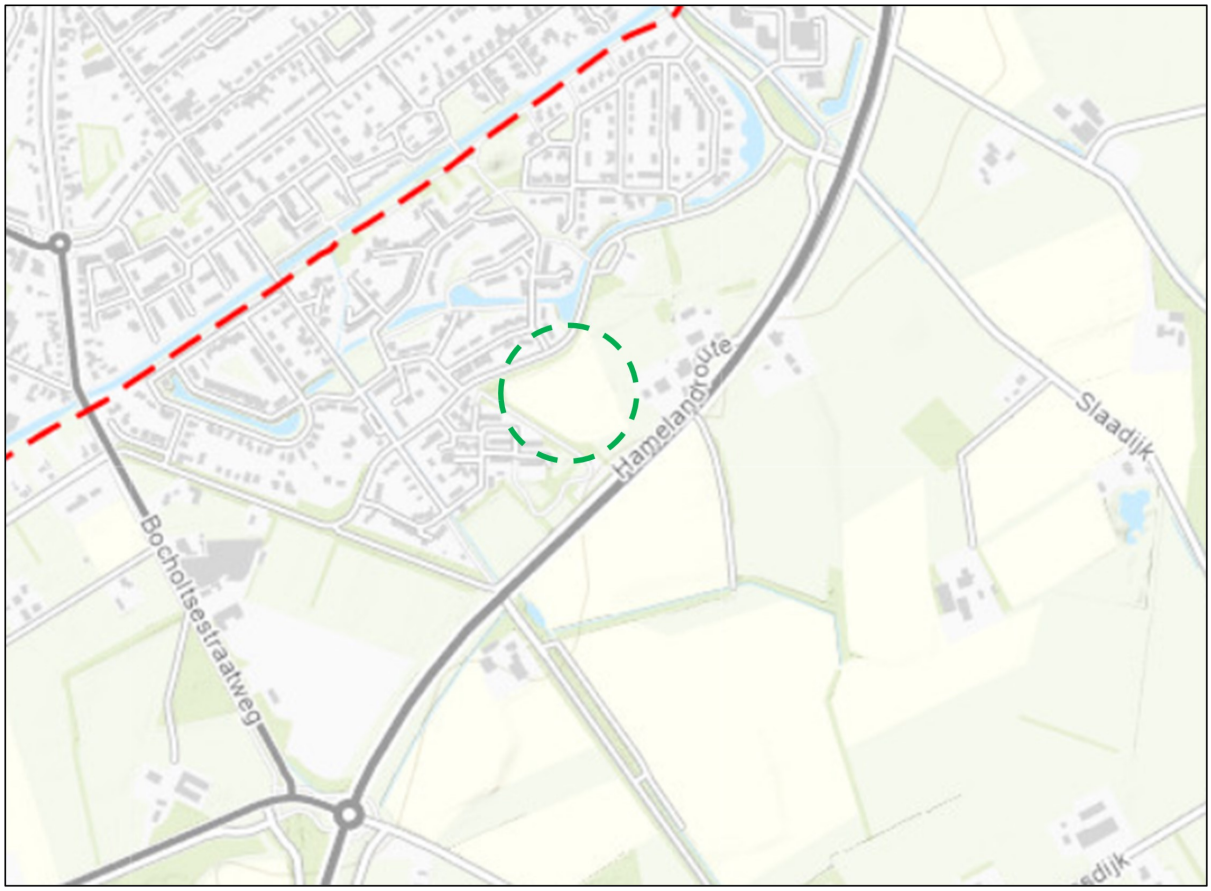
*Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

***Toetsing***

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de nieuwbouw van 33 woningen. Met het initiatief is sprake van nieuwe kwetsbare objecten.

Ten behoeve van de toetsing is de risicokaart geraadpleegd, waarvan een fragment in onderstaande afbeelding is weergegeven. Het plangebied is groen omcirkeld.




*Uitsnede risicokaart Nederland*

In de omgeving van het deelgebied zijn geen stationaire risicobronnen gelegen.

Op basis van de risicokaart blijkt dat er één mobiele risicobron aanwezig is in de omgeving van het plangebied. Op circa 300 m ten noorden van het deelgebied loopt de ondergrondse hogedrukaardgasleiding N-569-87. De leiding heeft geen plaatsgebonden $10^{-6}$ contour. Het invloedsgebied van het groepsrisico voor deze leiding bedraagt 103 m. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

***Conclusie***

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 5.5.5 Luchtkwaliteit

***Wettelijk kader***

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide ($NO_2$) en zwevende deeltjes als $PM_{10}$ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor $PM_{10}$ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor $NO_2$ en $PM_{10}$ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

***Toetsing***

In het plangebied bestaat het voornemen om 33 woningen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool[2] uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool

maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

***Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1.1 Wettelijk kader

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit zijn de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer gebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 $m^2$ of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 $m^2$ bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 $m^2$.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan van deze verplichting worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, en;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Voor de beoordeling van de vraag of het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is de eigendomsituatie van belang. In het geval dat alle gronden binnen een exploitatiegebied eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie verrekenen in de prijs van de uit te geven bouwrijpe kavels. In dat geval is het kostenverhaal afdoende anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente in een overeenkomst met de ontwikkelaar heeft vastgelegd hoe de kosten van de grondexploitatie worden verrekend. Ook in dat geval is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

### 6.1.2 Situatie

Voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Met de ontwikkeling zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer, waardoor het verhaal van kosten is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling heeft van 22 september 2021 tot 20 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties op het stedenbouwkundig plan ingediend.

## 6.3 Procedure

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de procedure verwerkt.

# Hoofdstuk 7 Plansystematiek

## 7.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. Op de verbeelding zijn de grenzen van het bestemmingsplangebied aangegeven.

Binnen die grenzen zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels zijn de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

## 7.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

### 7.2.1 Inleidende regels

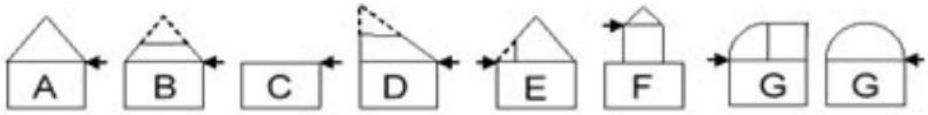
'Inleidende regels' bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

***Begrippen***

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

***Wijze van meten***

In 'Wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2012. Navolgend is een voorbeeld opgenomen m.b.t. de interpretatie van de goot- en bouwhoogte van een gebouw.




← = druiplijn
--- = denkbeeldige doorlopende daklijn
A = zadeldak/tentdak
B = gecombineerd dak
C = platdak
D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E = dak met terras / loggia
F = platdak met dakopbouw
G = gebogen dak

Voor de bepaling van de goothoogte van een gebouw wordt, indien er sprake is van een lage en hoge druiplijn, uitgegaan van de onderste druiplijn voor het bepalen van de 'goothoogte'. De bovenste druiplijn wordt aangemerkt als de 'bouwhoogte' (zie voorbeelden D en G). Met deze interpretatie wordt aangesloten bij jurisprudentie hieromtrent van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

### 7.2.2 Bestemmingsregels

In voorliggend bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie laag' voor. Deze zijn opgenomen in 'Bestemmingsregels'.

***Tuin***

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen met de daarbij horende in- en uitritten en paden, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Op gronden met deze bestemming mag slechts beperkt gebouwd worden, zoals bebouwing in de vorm van een overkapping.

***Verkeer - Verblijfsgebied***

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een ondergeschikte verkeersfunctie, voet- en fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, waaronder wadi's, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden en beeldende kunstwerken.

Op grond van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

***Wonen***

De woningen en de bijbehorende achter- en zijtuinen zijn bestemd als 'Wonen'. Onder voorwaarden zijn aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven en bed & breakfasts ook toegestaan. Naast de voorgenoemde functies zijn bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen een hoofdgebouw (de woning) en bij het hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning is op de verbeelding

aangeduid, evenals de toegestane bouwwijze. Voor de westelijke vrijstaande woning is een speciale regeling opgenomen. Aangezien de woning dichtbij de boomkronen van de westelijke bomen is gesitueerd, mag de goothoogte aan deze zijde niet hoger zijn dan 3 m. De goothoogte aan de oostelijke zijde van de woning mag 7 m bedragen. De kap van de woning moet evenwijdig zijn aan de aanduiding 'gevellijn'.

Vanuit akoestisch oogpunt worden de voor- en zijgevels van de woningen als dove gevel uitgevoerd. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. In de regels is opgenomen dat de gevels die zijn gericht naar deze aanduiding uitsluitend als dove gevel worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Het voorgaande geldt wel met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden gelegen achter de achtergevel en buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 %, teneinde te voorkomen dat een achtererf volledig wordt bebouwd.

Beroepen en bedrijven aan huis zijn direct toegestaan naast de woonfunctie zolang de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 % van de vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het bouwperceel, tot een maximum van 50 m².

***Waarde - Archeologie laag***

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### 7.2.3 Algemene regels

'Algemene regels' bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

***Anti-dubbeltelregel***

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

***Algemene bouwregels***

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Eveneens is een algemene afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande bouwwerken.

***Algemene gebruiksregels***

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

***Algemene afwijkingsregels***

Door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwregels, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

***Algemene wijzigingsregels***

In dit artikel is opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan ingeval gebruik

gemaakt wordt van de wijzigingsmogelijkheden.

***Overige regels***

De regels met betrekking tot de parkeernormen zijn opgenomen in de overige regels. Deze regels komen voort uit het 'Parapluplan gemeente Aalten'.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangs- en slotregels bevat regels omtrent overgangsrecht en de slotregel. Deze gelden voor het hele plangebied.

***Overgangsrecht***

Dit artikel regelt ten aanzien van gebouwen en van gebruik dat bestaande gebouwen of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

***Slotregel***

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

# Eindnoten

1. Kennisplatform voor verkeer en vervoer
2. https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/