Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan 9

Hoofdstuk 2 Bredevoortsestraatweg 24 **11**
2.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 11
2.2 Planbeschrijving & onderbouwing 11

Hoofdstuk 3 Bredevoortsestraatweg 31-31a **13**
3.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 13
3.2 Planbeschrijving & onderbouwing 13

Hoofdstuk 4 Bredevoortsestraatweg 39 **15**
4.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 15
4.2 Planbeschrijving & onderbouwing 15

Hoofdstuk 5 Bredevoortsestraatweg 70-72 **17**
5.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 17
5.2 Planbeschrijving & onderbouwing 17

Hoofdstuk 6 Bulsinkkamp **19**
6.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 19
6.2 Planbeschrijving & onderbouwing 20

Hoofdstuk 7 Damstraat 1 **21**
7.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 21
7.2 Planbeschrijving & onderbouwing 21

Hoofdstuk 8 Damstraat ong. **23**
8.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 23
8.2 Planbeschrijving 23

Hoofdstuk 9 De Hoven 2 **25**
9.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 25
9.2 Planbeschrijving & onderbouwing 25

Hoofdstuk 10 Dijkstraat - Admiraal de Ruyterstraat **27**
10.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 27
10.2 Planbeschrijving & onderbouwing 27

Hoofdstuk 11 Dijkstraat 24 **29**
11.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 29
11.2 Planbeschrijving 29

Hoofdstuk 12 Dijkstraat 48 **31**
12.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 31
12.2 Planbeschrijving 31

Hoofdstuk 13 Dijkstraat 62A **33**
13.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 33
13.2 Planbeschrijving & onderbouwing 33

Hoofdstuk 14 Eerste Broekdijk 102-108 **35**
14.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 35
14.2 Planbeschrijving & onderbouwing 35

Hoofdstuk 15 Haartsestraat 10 **37**
15.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 37
15.2 Planbeschrijving & onderbouwing 37

Hoofdstuk 16 Haartsestraat 16 **39**
16.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 39
16.2 Planbeschrijving & onderbouwing 39

Hoofdstuk 17 Hoekstraat 10 **41**
17.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 41
17.2 Planbeschrijving & onderbouwing 41

Hoofdstuk 18 Hogestraat 15 **43**
18.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan 43
18.2 Planbeschrijving 44

Hoofdstuk 19 Hogestraat 21 **45**
19.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan 45
19.2 Planbeschrijving 45

Hoofdstuk 20 Hogestraat 65 **47**
20.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 47
20.2 Planbeschrijving & onderbouwing 47

Hoofdstuk 21 Hogestraat 93 **49**
21.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan 49
21.2 Planbeschrijving 49

Hoofdstuk 22 Industriestraat 1 **51**
22.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan 51
22.2 Planbeschrijving & onderbouwing 51

Hoofdstuk 23 Koeweide 2-16 **53**
23.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan 53
23.2 Planbeschrijving & onderbouwing 53

Hoofdstuk 24 Kriegerdreef 27 **55**

24.1 bestaande situatie en geldende bestemming 55
24.2 Planbeschrijving & onderbouwing 55

Hoofdstuk 25 Landstraat 49a 57
25.1 Bestaande situatie geldende bestemming 57
25.2 Planbeschrijving 57

Hoofdstuk 26 Lichtenvoordsestraatweg 2-2a 59
26.1 Bestaande situatie geldende bestemming 59
26.2 Planbeschrijving & onderbouwing 59

Hoofdstuk 27 Lichtenvoordsestraatweg 10a, 12-12a 61
27.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 61
27.2 Planbeschrijving 61

Hoofdstuk 28 Ludgerstraat 2 63
28.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 63
28.2 Planbeschrijving & onderbouwing 63

Hoofdstuk 29 Nassaustraat 2 65
29.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 65
29.2 Planbeschrijving 65

Hoofdstuk 30 Oosterkerkstraat ong. 67
30.1 Bestaande situatie en geldende bestemmingsplan 67
30.2 Planbeschrijving & onderbouwing 67

Hoofdstuk 31 Piet Heinstraat ong. 69
31.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 69
31.2 Planbeschrijving & onderbouwing 69

Hoofdstuk 32 Smitskamp 15a 71
32.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 71
32.2 Planbeschrijving 71

Hoofdstuk 33 Stationsstraat 38 en 40 (stationsgebouw) 73
33.1 Bestaande situatie en geldende bestemming 73
33.2 Planbeschrijving & onderbouwing 73

Hoofdstuk 34 Stationstraat 8 75
34.1 Bestaande situatie 75
34.2 Planbeschrijving 76

Hoofdstuk 35 Diverse locaties 77

Hoofdstuk 36 Plansystematiek 81
36.1 Het digitale bestemmingsplan 81
36.2 Planopzet 81
36.3 Handhaving van het plan 84
36.4 Retrospectieve toets 84

Hoofdstuk 37 Uitvoerbaarheid **85**
37.1 Economische uitvoerbaarheid 85
37.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 85
37.3 Procedure 86

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is -op perceelsniveau- een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011 ' dat op 18 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 24 mei 2012 onherroepelijk is geworden.

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de locaties (met korte omschrijving) die zijn opgenomen in deze herziening.

Nr.	Adres	Globale omschrijving
1.	Bredevoortsestraatweg 24	bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
2.	Bredevoortsestraatweg 31-31a	bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
3.	Bredevoortsestraatweg 39	bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen' met functieaanduiding 'kantoor/dienstverlening'
4.	Bredevoortsestraatweg 70-72	bestemming wijzigen van 'bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' naar 'wonen'
5.	Bulsinkkamp	bestemming wijzigen van 'groen' naar 'wonen' en verkeer en verblijfgebied
6.	Damstraat 1	bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
7.	Damstraat ong.	bouwvlak opnemen tbv vrijstaande woning
8.	De Hoven 2	bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'cultuur en ontspanning' met de functieaanduiding 'dansschool' en 'bedrijfswoning'
9.	Dijkstraat - Admiraal de Ruyterstraat	bestemming wijzigen van 'groen' naar 'verkeer-verblijfsgebied'
10.	Dijkstraat 24	bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'
11.	Dijkstraat 48	bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'
12.	Dijkstraat 62A	Bestemming wijzigen van 'Horeca'naar 'Gemengd'
13.	Eerste Broekdijk 102 - 108	bouwvlak wijzigen, aanduidingen bedrijfswoning vervallen
14.	Haartsestraat 10	bestemming wijzigingen van 'centrum-aanloopgebied' naar 'wonen' met functieaanduiding 'centrumfunctie'
15.	Haartsestraat 16	bestemming wijzigen van 'centrum-aanloopgebied' naar 'wonen'
16.	Hoekstraat 10	bestemming wijzigen van 'wonen' en 'tuin' in 'centrum aanloopgebied' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – achtererf'
17.	Hogestraat 15	bestemming wijzigen van 'centrum-kernwinkelgebied' naar 'wonen'
18.	Hogestraat 21	bestemming wijzigen van 'centrum-kernwinkelgebied' naar 'wonen'
19.	Hogestraat 65	bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
20.	Hogestraat 93	bestemming wijzigen van 'bedrijf" met aanduiding 'bedrijfswoning' naar 'wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'.
21.	Industriestraat 1	bestemming wijzigen van 'bedrijf' naar 'dienstverlening'

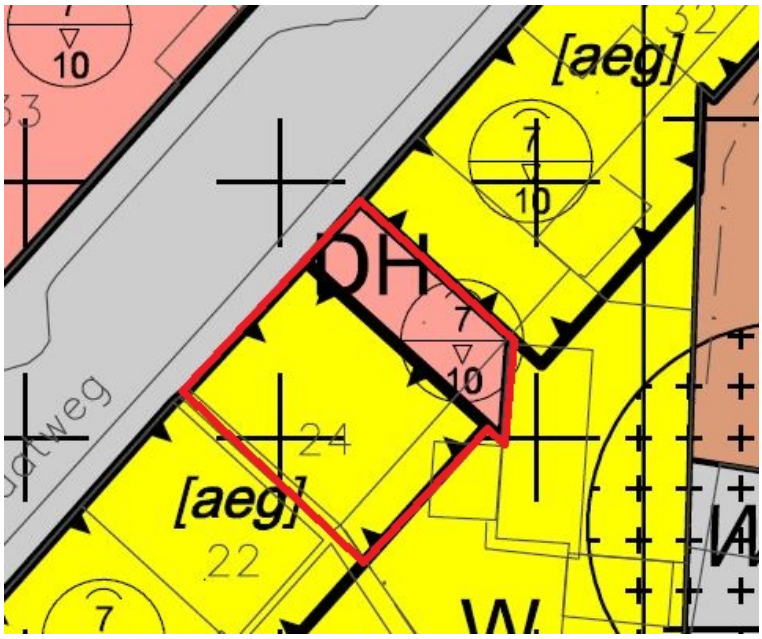
22.	Koeweide 2-16	bestemming 'wonen gestapeld' en in bouwvlak aanduiding 'gemengd' toevoegen
23.	Kriegerdreef 27	bouwvlak opnemen tbv aanduiding twee-aaneen
24.	Landstraat 49a	bestemming wijzigen van 'centrum-kernwinkelgebied' naar 'wonen'
25.	Lichtenvoordsestraatweg 2-2a	bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'
26.	Lichtenvoordsestraatweg 10a, 12-12a	bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'.
27.	Ludgerstraat 2	bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen'
28.	Nassaustraat 2	bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' met aanduiding 'bedrijfswoning' naar 'wonen'
29.	Oosterkerkstraat ong.	bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'Verkeer en verblijfsgebied'
30.	Piet Heinstraat ong.	bouwvlak opnemen tbv vrijstaande woning
31.	Smitskamp 15a	bouwvlak opnemen tbv vrijstaande woning
32.	Stationsstraat 8	bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' en 'verkeer' naar 'recreatie - verblijfsrecreatie'
33.	Stationsstraat 38 en 40	bestemming wijzigen van 'verkeer-railverkeer' naar 'gemengd'
34.	diverse locaties	wijzigen bestemming 'groen' in 'wonen' (zonder bouwvlak) t.b.v. verkoop openbaar groen

In de navolgende hoofdstukken wordt een en ander verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 Bredevoortsestraatweg 24

2.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel Bredevoortsestraatweg 24 bestemd tot 'Wonen' en 'Detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



2.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Tot 2011 was een deel van het pand in gebruik als kapsalon: Bredevoortsestraatweg 24a, het deel dat is bestemd tot 'Detailhandel'. In 2012 is een vergunning verleend voor het samenvoegen van de woning (nr. 24) en de voormalige kapsalon (nr. 24a) tot één woning. Daarbij is ook de voorgevel van het pand gewijzigd.

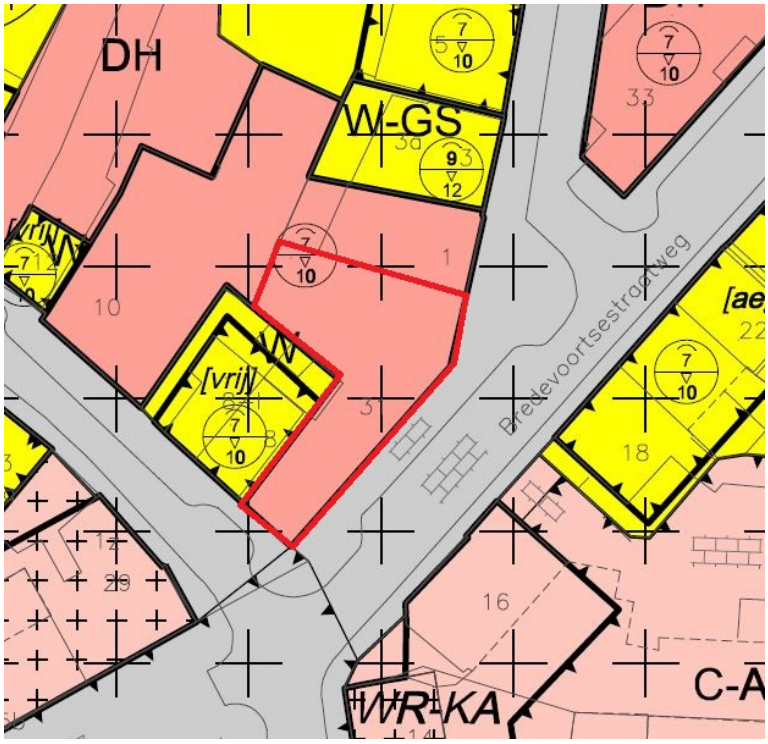
Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. Het pand Bredvoortsestraatweg 24 heeft geen centrumfunctie meer. Het pand ligt buiten het kernwinkelgebied. Met deze herbestemming wordt voorkomen dat nieuwe centrumfuncties zich in dit pand vestigen.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Detailhandel' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen'. De feitelijke situatie wordt hiermee nu ook planologisch vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Bredevoortsestraatweg 31-31a

3.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Bredevoortsestraatweg 31-31a bestemd tot 'Detailhandel'. In het pand was een kledingwinkel gevestigd.
Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



3.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Er is op 23 mei 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van de winkelruimte tot woning. Het bouwplan gaat ook uit van gedeeltelijke sloop van winkelruimte zodat een buitenruimte ontstaat waar ook een nieuwe (zelfstandige) opgang voor de bovenwoning 31a komt. Bouwkundig wordt het winkelpand nr. 31 aangepast: luifels worden verwijderd en kozijnen vervangen waardoor de uitstraling beter aansluit op het toekomstige gebruik als woning.

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. De winkel in het pand Bredvoortsestraatweg 31 is gestopt. Het pand ligt buiten het kernwinkelgebied. Een herbestemming naar niet-centrumfuncties is daarom gewenst. Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt wordt het pand herbestemd.

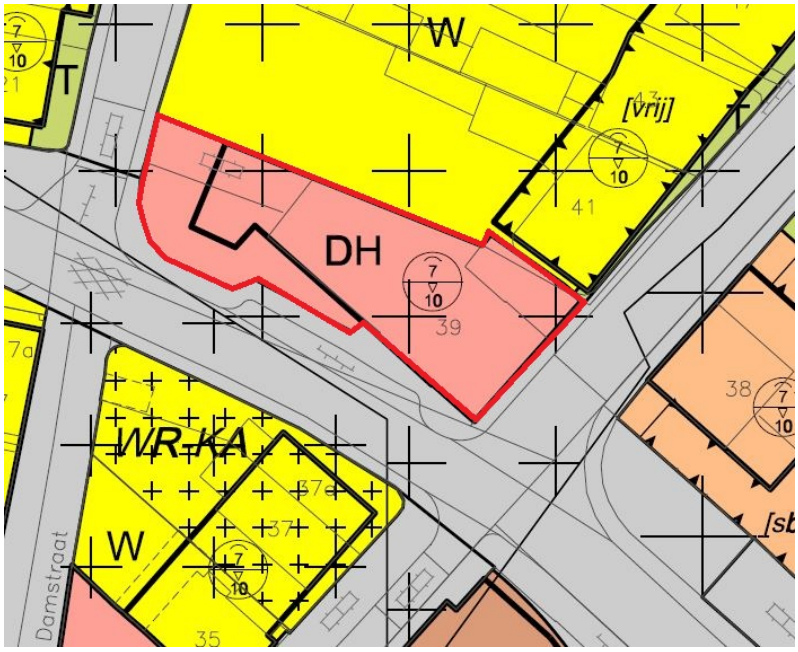
Op 29 augustus 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling).
Het bouwplan is inmiddels uitgevoerd.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Detailhandel' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. De vergunde situatie en inmiddels ook bestaande situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Bredevoortsestraatweg 39

4.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Bredevoortsestraatweg 39 bestemd tot 'Detailhandel'. Tot mei 2016 was in dit pand een boekenwinkel gevestigd en één bovenwoning. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



4.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Concentratie en verplaatsing van winkels van buiten het kernwinkelgebied naar het centrum draagt daaraan bij. Boekhandel Messink & Prinsen was gevestigd in dit pand en is verhuisd naar het centrum. Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt zijn er met de (toenmalige) eigenaar van het pand afspraken gemaakt over herbestemming: er mag één woning worden toegevoegd en in de voormalige winkelruimte is een gebruik voor dienstverlening/kantoor toegestaan tot een maximale oppervlakte van 140 m².

Vooruitopend op de wijziging van de bestemming is op 7 september 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling). Hiermee is het beoogd gebruik planologisch al toegestaan. De omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in Bijlage 2 Tekening omgevingsvergunning Bredevoortsestraatweg 39-39a. Op 28 februari 2019 is een omgevingsvergunning, onderdeel bouwen verleend voor de verbouw van de voormalige winkelruimte/magazijn tot woning.

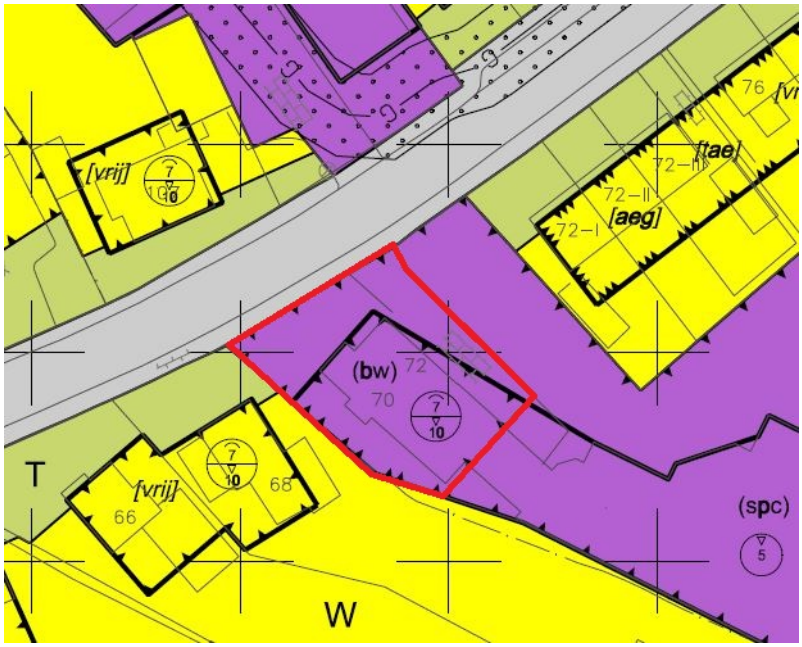
Wijziging bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming detailhandel wordt omgezet in de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is aan de zijde van de Bredevoortsestraatweg een aanduiding 'bedrijf' opgenomen en hierbinnen is uitsluitend op

de beganegrond een bedrijf toegestaan die wordt gedefinieerd als een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk (niet zijnde detailhandel), maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied en de maximale oppervlakte van de toegestane oppervlakte voor beroep aan huis 150 m² bedraagt. Hiermee wordt de vergunde c.q. bestaande situatie hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 5 Bredevoortsestraatweg 70-72

5.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

Op het perceel Bredevoortsestraatweg 70-72 is een sportschool met bedrijfswoning gevestigd. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



5.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Het pand Bredevoortsestraatweg 70 in Aalten is een bedrijfswoning die hoort bij het achterliggende bedrijf (sportschool Sportesse). De eigenaren wensen de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen in 'wonen'. Het 'afsplitsen' van een bedrijfswoning is doorgaans niet gewenst omdat er andere (milieu)normen gelden in vergelijking tot een 'burgerwoning'. In deze specifieke situatie is er aan de zijde van de woning alleen sprake van ondersteunende functies die slechts in geringe mate enig geluid veroorzaken (entree, kleedruimtes). Door in het bestemmingsplan een zone op te nemen die erin voorziet dat er binnen tien meter afstand van de woning geen bedrijfsmatige activiteiten met (wezenlijke) geluidsproductie plaatsvinden (sport- en fitnessactiviteiten) kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. De omgevingsvergunning hiervoor is op 30 maart 2021 verleend.

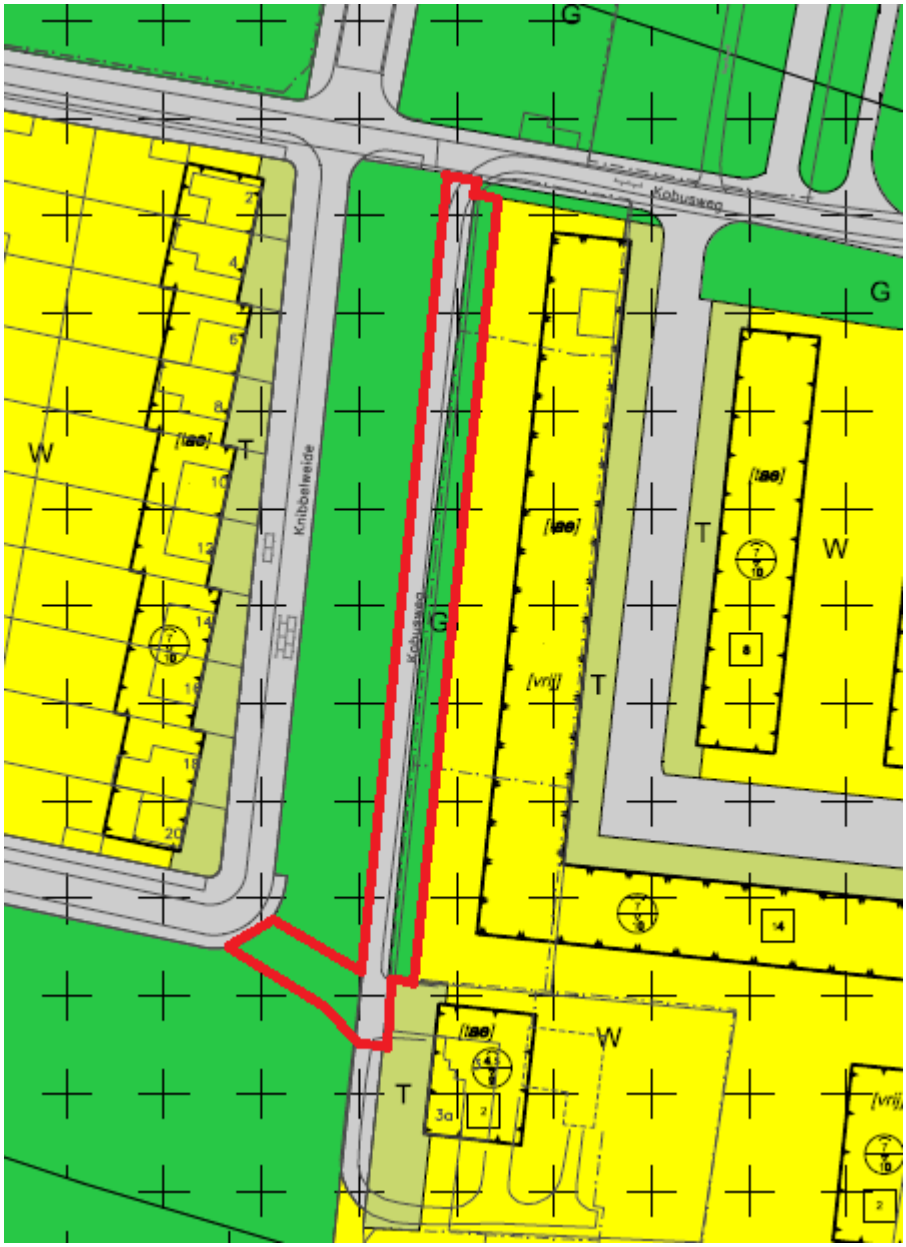
Wijziging bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Binnen de bestemming 'bedrijf' is een functieaanduiding 'sportschool-1' opgenomen. Binnen deze aanduidingen gelden gebruiksbeperkingen voor de sportschool om het woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen.

Hoofdstuk 6 Bulsinkkamp

6.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel achter de Bulsinkkamp 4 t/m 18 bestemd tot 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



6.2 Planbeschrijving & onderbouwing

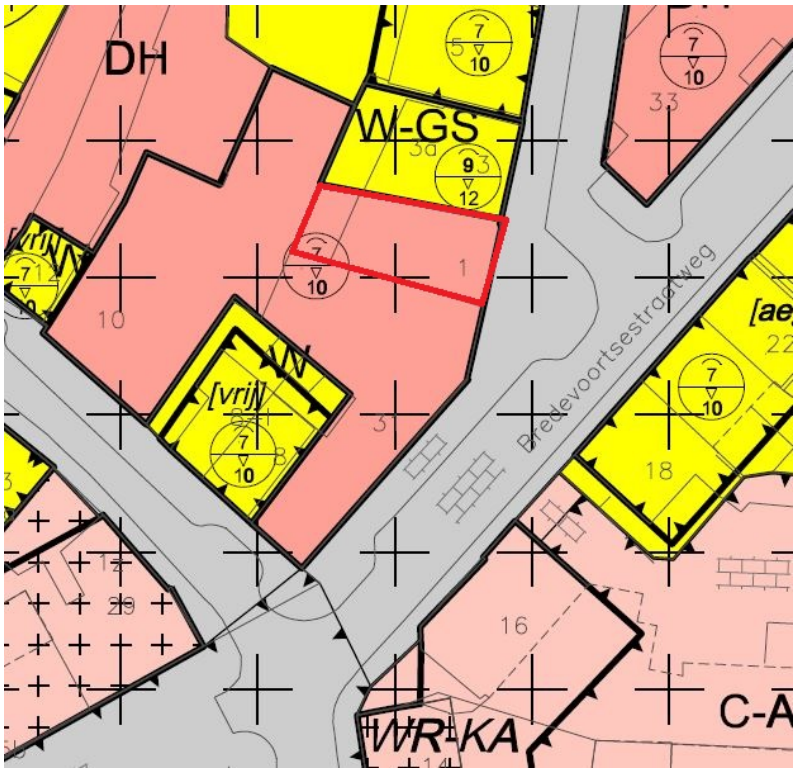
Op verzoek van de bewoners aan de Bulsinkkamp 4 t/m 18 hebben zij een gedeelte openbaar groen aangekocht t.b.v. hun woonkavel. Dit was mogelijk omdat het gedeelte openbaar groen nu op de plek van de weg komt en deze weg daarmee komt te vervallen. Voor de woning Kobusweg 3/3A wordt er een nieuw inrit aangelegd vanaf de weg voor de woning naar de Knibbelweide. Met deze wijziging wordt de bestemming 'Wonen' vergroot en vervalt op die plek de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' en wordt deze bestemming verlegd naar het inrit naar Kobusweg 3/3A.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Groen' vervalt gedeeltelijk en wijzigt in de bestemming 'Wonen' en in een gedeelte Verkeer - Verblijfsgebied. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' vervalt gedeeltelijk en wijzigt in de bestemming 'Groen'. De nieuwe situatie wordt hiermee planologisch vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Damstraat 1

7.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Damstraat 1 bestemd tot 'Detailhandel'. In dit pand was een winkel gevestigd. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



7.2 Planbeschrijving & onderbouwing

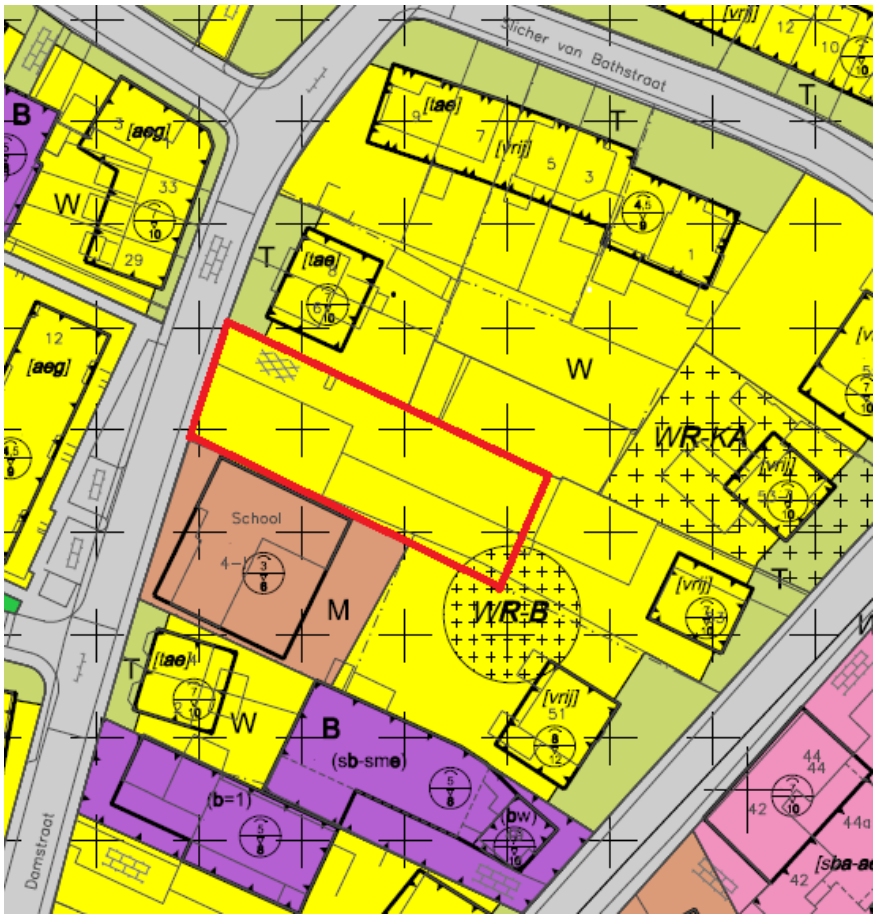
Er is op 23 mei 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van de winkelruimte tot grondgebonden woning.
Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. De winkel in het pand Damstraat 1 stond leeg, het pand ligt buiten het kernwinkelgebied. Een herbestemming naar niet-centrumfuncties is daarom gewenst. Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt wordt het pand herbestemd.
Op 29 augustus 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling).
Het bouwplan is inmiddels uitgevoerd.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Detailhandel' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen'. De vergunde situatie en inmiddels ook bestaande situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 8 Damstraat ong.

8.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

Er is een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de bestemming voor de bouw van een grondgebonden en levensloopbestendige woning aan de Damstraat. In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel, liggend tussen Damstraat 4-1 en Damstraat 6, bestemd tot 'wonen' maar is er geen bouwvlak aanwezig. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



8.2 Planbeschrijving

Deze locatie ligt aan het historisch bebouwingslint Damstraat. Het ingediende ontwerp zorgt voor het dichten van de straatwand (lintbebouwing) past het goed in het straatbeeld van de Damstraat. Tevens zorgt ook het slopen van de bestaande bijgebouwen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuw te bouwen woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd en de welstand is inmiddels akkoord met het ingediende schetsplan.

Hemelwater afvoeren:

Het hemelwater wordt geinfiltreerd op eigen terrein, conform een door de gemeente goed te keuren infiltratieplan, op basis van de volgende uitgangspunten:

1. per vierkante meter verhard oppervlak dient minimaal 40 mm hemelwater

geïnfiltreerd te worden op eigen terrein;
2. overtollig hemelwater mag bovengronds worden geloosd op de openbare weg;
3. ondergrondse afvoerleidingen ten behoeve van het hemelwater op het gemeenteriool zijn niet toegestaan;

Bodemonderzoek:
Er is door Ortageo Noordoost B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Damstraat (kadastraal Gemeente Aalten, sectie I, nr. 11.302) in Aalten. Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bdemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De conclusie van dit onderzoek is dat de bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de functie Wonen.

Onderzoek Ontplofbare Oorlogsresten:
Op 1 oktober 2021 heeft adviesbureau Koekkoek Projectmanagement B.V. een projectgebonden risico analyse (PRA) naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO) voor deze locatie uitgevoerd.Op basis van deze analyse wordt het volgende geadviseerd:

- Graafwerkzaamheden tot circa 1,5 m-mv binnen het werkgebied aan de Damstraat 4 of graafwerkzaamheden bij de bestaande kabels, leidingen en riolering binnen het werkgebied kunnen zonder onderzoek naar OO worden uitgevoerd;
- De bestaande verhardingen en de funderingen kunnen zonder onderzoek naar OO worden verwijderd;
- In de uitvoeringsfase moeten de betrokken werknemers hierover vooraf geïnformeerd worden. De procedure spontane vondst is van toepassing;

Waarde - Archeologie hoog:
Voor deze locatie geldt dat het bouwwerk niet groter wordt dan 500 m2 en hoeft de aanvrager geen rapport te overleggen waarin de archeologische waarden zijn vastgelegd.

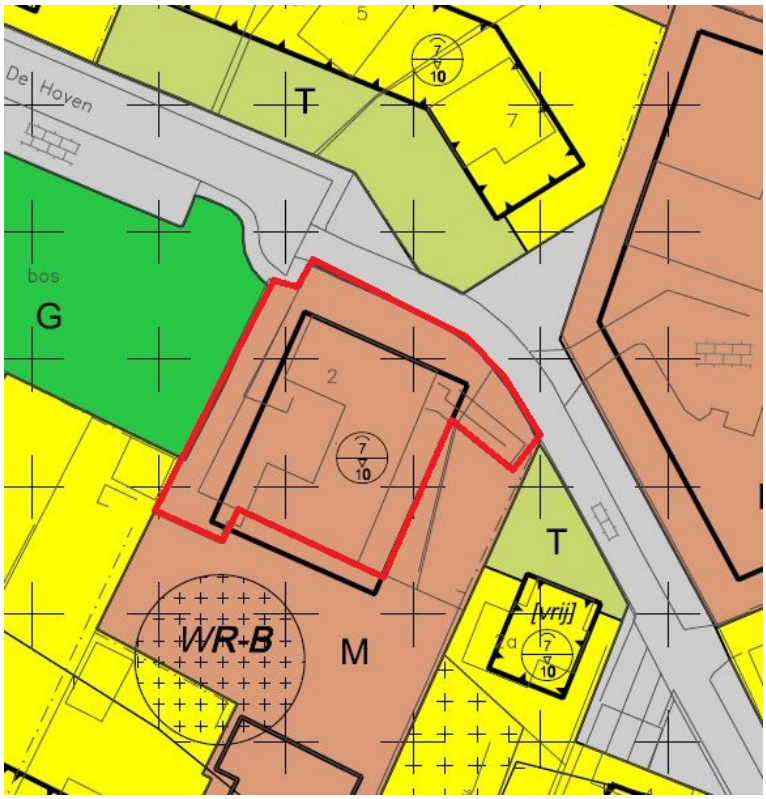
Geluid:
De Damstraat is een 30km-weg, hiervoor gelden geen extra geluidsnormen en is een aparte geluidsbeoordeling niet noodzakelijk.

Wijziging bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming 'Wonen' gedeeltelijk wordt omgezet in de bestemming 'Tuin' en binnen de resterende bestemming "Wonen" op dit perceel een bouwvlak wordt opgenomen met de aanduiding 'vrijstaande woning'.

Hoofdstuk 9 De Hoven 2

9.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand De Hoven 2 bestemd tot 'Maatschappelijk'. Dit pand was in gebruik voor maatschappelijke activiteiten vanuit de kerk. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



9.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Het kerkbestuur heeft het pand afgestoten omdat het steeds minder gebruiksfuncties kende. De nieuwe eigenaren hadden het plan om het pand te verbouwen tot dansschool met bedrijfswoning. Op 12 juli 2016 is de omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling). Deze vergunning had betrekking op de vestiging van en verbouw tot dansstudio en het aanpassen van de gevels.

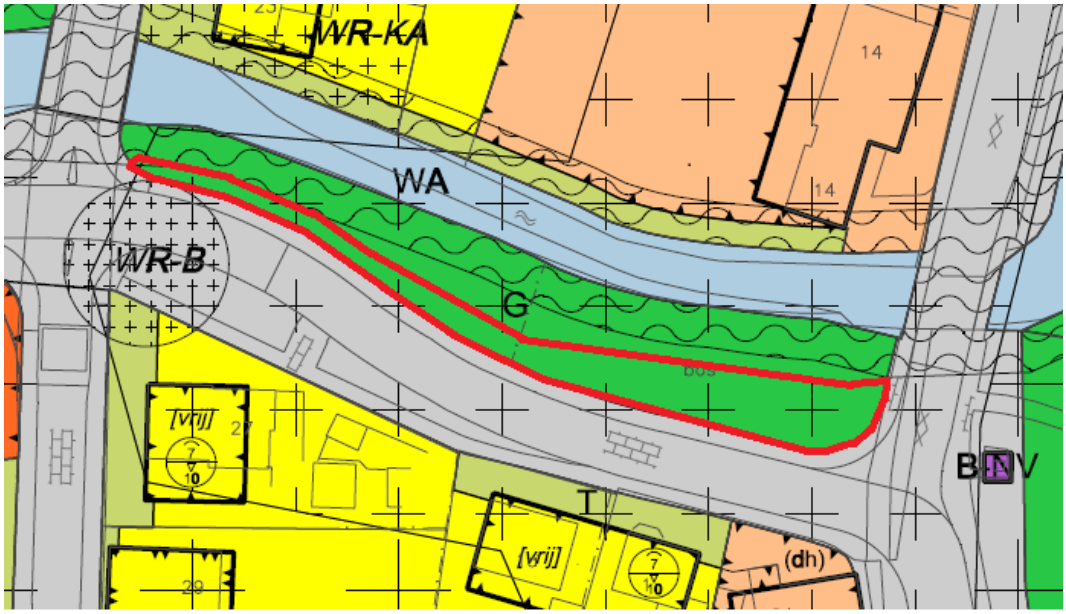
Onlangs is voor de tweede fase van het plan (de realisatie van de bedrijfswoning) een omgevingsvergunning verleend. Het bouwplan is inmiddels uitgevoerd.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Maatschappelijk' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met de functieaanduiding 'dansschool' en 'bedrijfswoning'.
De vergunde situatie en inmiddels ook bestaande situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 10 Dijkstraat - Admiraal de Ruyterstraat

10.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel aan de Admiraal de Ruyterstraat - Dijkstraat bestemd tot 'Groen'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



10.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het kruispunt, hoek Admiraal de Ruyterstraat - Dijkstraat. Om de verkeersveiligheid te verbeteren, is het noodzakelijk de kruising aan te passen. Door de kruising in de toekomst haaks op elkaar aan te sluiten, wordt het zicht verbeterd en hiermee ook de verkeersveiligheid.

Het nieuwe tracé ligt deels in de bestemming “Groen” en ter plaatse van de nieuwe weg wordt de bestemming omgezet in 'Verkeer'.

De aangevraagde vergunning is verleend en onherroepelijk en inmiddels is het plan ook al uitgevoerd. Door de bestemming te wijzigen naar 'Verkeer' wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de nu bestaande situatie.

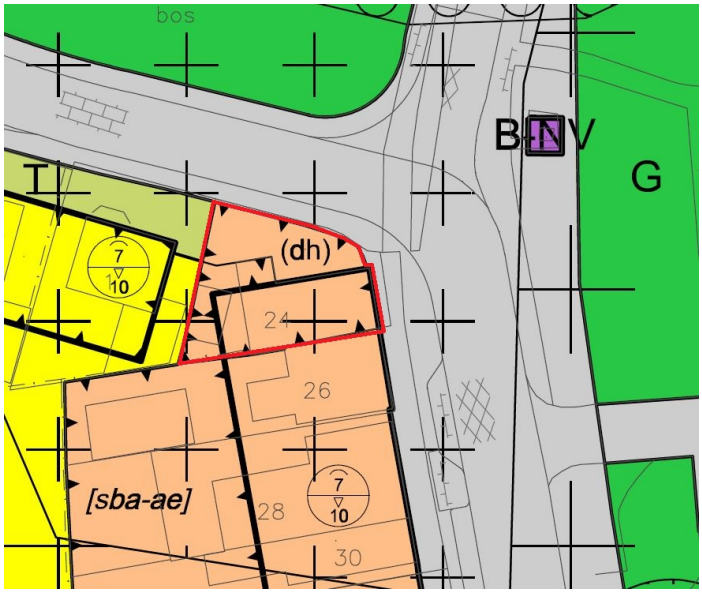
Wijziging bestemmingsplan:

De bestemming 'Groen' wijzigt in de bestemming 'Verkeer'.

Hoofdstuk 11 Dijkstraat 24

11.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Dijkstraat 24 bestemd tot 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



11.2 Planbeschrijving

Met ondernemers, bewoners en eigenaren is een plan opgesteld voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied de Dijkstraat. Het in december 2019 afgeronde eindrapport “Krachten Dijkstraat Versterken” is het resultaat van deze samenwerking. Voor de toekomst zijn onder meer de volgende waarden van belang voor de betrokkenen: behoud van de levendigheid in de straat met een mix van wonen en werken en een nette en veilige straat met voldoende parkeerplaatsen en meer ruimte voor fietsers. Wat betreft de functie van panden is de Dijkstraat van oudsher een drukke, levendige straat als verbindingsroute tussen centrum en station, zuid Aalten en verder. De eigenaren, bewoners en ondernemers vinden levendigheid en reuring een belangrijke waarde van de Dijkstraat. Na een periode van leegstaande (voormalige winkel-) panden en verpaupering van deze panden, is er recent weer nieuwe bedrijvigheid en knappen (nieuwe) bewoners en ondernemers de panden op. Op enkele panden met de bestemming 'Wonen' na zijn de panden aan de westzijde van de Dijkstraat bestemd tot 'Gemengd', waarvan een aantal ook een aanduiding 'detailhandel' hebben. In de toekomst is detailhandel alleen nog mogelijk in panden waar dit nu aanwezig (actief) is. Hiermee wordt recht gedaan aan de wens van betrokkenen voor een levendige straat maar wordt ook duidelijkheid gegeven betreffende de gemeentelijk inzet om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied.

Het voormalige woon-/winkelpand Dijkstraat 24 is verbouwd tot woning. In overleg met de eigenaar wijzigt de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel' daarom naar 'Wonen'.

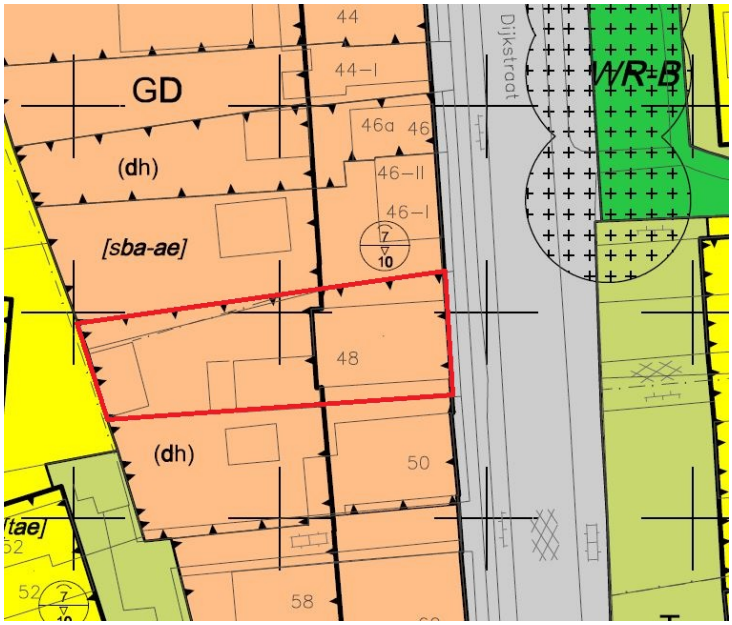
Wijziging bestemmingsplan:

De bestemming 'Gemengd' wijzigt in de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 12 Dijkstraat 48

12.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Dijkstraat 48 bestemd tot 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



12.2 Planbeschrijving

Met ondernemers, bewoners en eigenaren is een plan opgesteld voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied de Dijkstraat. Het in december 2019 afgeronde eindrapport “Krachten Dijkstraat Versterken” is het resultaat van deze samenwerking. Voor de toekomst zijn onder meer de volgende waarden van belang voor de betrokkenen: behoud van de levendigheid in de straat met een mix van wonen en werken en een nette en veilige straat met voldoende parkeerplaatsen en meer ruimte voor fietsers. Wat betreft de functie van panden is de Dijkstraat van oudsher een drukke, levendige straat als verbindingsroute tussen centrum en station, zuid Aalten en verder. De eigenaren, bewoners en ondernemers vinden levendigheid en reuring een belangrijke waarde van de Dijkstraat. Na een periode van leegstaande (voormalige winkel-) panden en verpaupering van deze panden, is er recent weer nieuwe bedrijvigheid en knappen (nieuwe) bewoners en ondernemers de panden op. Op enkele panden met de bestemming 'Wonen' na zijn de panden aan de westzijde van de Dijkstraat bestemd tot 'Gemengd', waarvan een aantal ook een aanduiding 'detailhandel' hebben. In de toekomst is detailhandel alleen nog mogelijk in panden waar dit nu aanwezig (actief) is. Hiermee wordt recht gedaan aan de wens van betrokkenen voor een levendige straat maar wordt ook duidelijkheid gegeven betreffende de gemeentelijk inzet om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied.

Het voormalige woon-/winkelpand Dijkstraat 48 wordt verbouwd tot woning. In overleg met de eigenaar wijzigt de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel' daarom naar 'Wonen'.

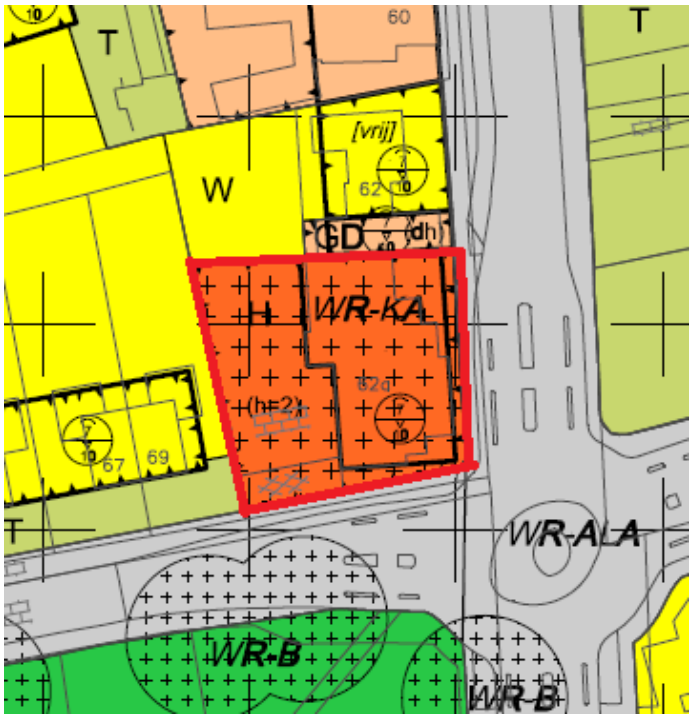
Wijziging bestemmingsplan:

De bestemming 'Gemengd' wijzigt in de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 13 Dijkstraat 62A

13.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Dijkstraat 62A bestemd tot 'Horeca' met functieaanduiding 'horeca toegestaan met categorie 2'. Binnen deze bestemming is het bestaand aantal woningen toegestaan. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



13.2 Planbeschrijving & onderbouwing

We ontvingen een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalig hotel t.b.v. horeca en 4 woningen aan de Dijkstraat 62A te Aalten.

Op 23 februari 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ro' op basis artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in Omgevingsvergunning Dijkstraat 62A en Tekening Omgevingsvergunning Dijkstraat 62A

Wijziging bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming horeca wordt omgezet in de bestemming 'Gemengd' functieaanduiding 'horeca toegestaan tot en met categorie 1'. De vergunde situatie wordt hiermee planologisch vastgelegd.

Hoofdstuk 14 Eerste Broekdijk 102-108

14.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

Aan de Eerste Broekdijk 102 / 108 is het bedrijf Ducona gevestigd. Het terrein is bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



14.2 Planbeschrijving & onderbouwing

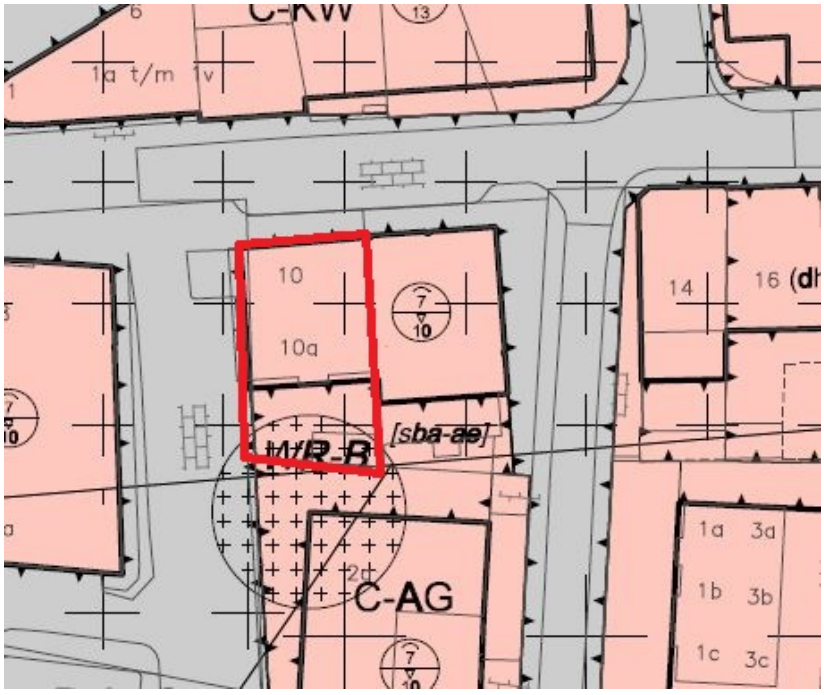
In verband met bedrijfsuitbreiding zijn de bedrijfspanden van Eerste Broekdijk 104 en 106 aangekocht door het bedrijf Ducona. De bedrijfswoning op het (voormalig) perceel 104 is gesloopt waarna dit bij de bedrijfsperceel is aangetrokken, voor nr. 106 staat dit nog te gebeuren. De bouwmogelijkheden voor deze bedrijfswoningen komen op deze locatie te vervallen waarna deze op een nader te bepalen locatie kunnen worden herbouwd.
Het bouwvlak verandert van vorm zodat de rooilijn aansluit op het aangrenzende perceel.
Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein komt van oudsher voor maar is in de regel geen gewenste ontwikkeling, het kan leiden conflicterende situaties. Sanering van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is daarom vanuit oogpunt van ruimtelijk ordening een positieve ontwikkeling. Het biedt bovendien het aangrenzende bedrijf de mogelijkheid uit te breiden.

Wijziging bestemmingsplan:
De functieaanduidingen ´bedrijfswoning´ vervallen, het bouwvlak wordt aangepast zodat er sprake is van één doorlopende bouwgrens.

Hoofdstuk 15 Haartsestraat 10

15.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het kantoorpand Haartsestraat 10 bestemd tot 'Centrum-Aanloopgebied'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



15.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Twee kantoorruimtes in dit kantoorpand staan leeg of komen binnen afzienbare tijd leeg. De eigenaar heeft gevraagd of deze kantoorruimtes tot appartement worden verbouwd.

Dit plan is beoordeeld op basis van het Afwegingskader woningbouw. Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte: het zijn appartementen in de prijsklasse huur onder de huurtoeslaggrens bedoeld voor de doelgroep starters. Verder is er sprake van transformatie en van inbreiding. Het plan voldoet daarmee aan dit Afwegingskader.

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. De kantoorruimtes staan leeg of komen leeg te staan, het pand ligt buiten het kernwinkelgebied. Een herbestemming naar niet-centrumfuncties is daarom gewenst. Om te voorkomen dat er nieuwe centrumfuncties in het pand vestigen wordt het pand herbestemd. Het plan is daarmee ook vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst.

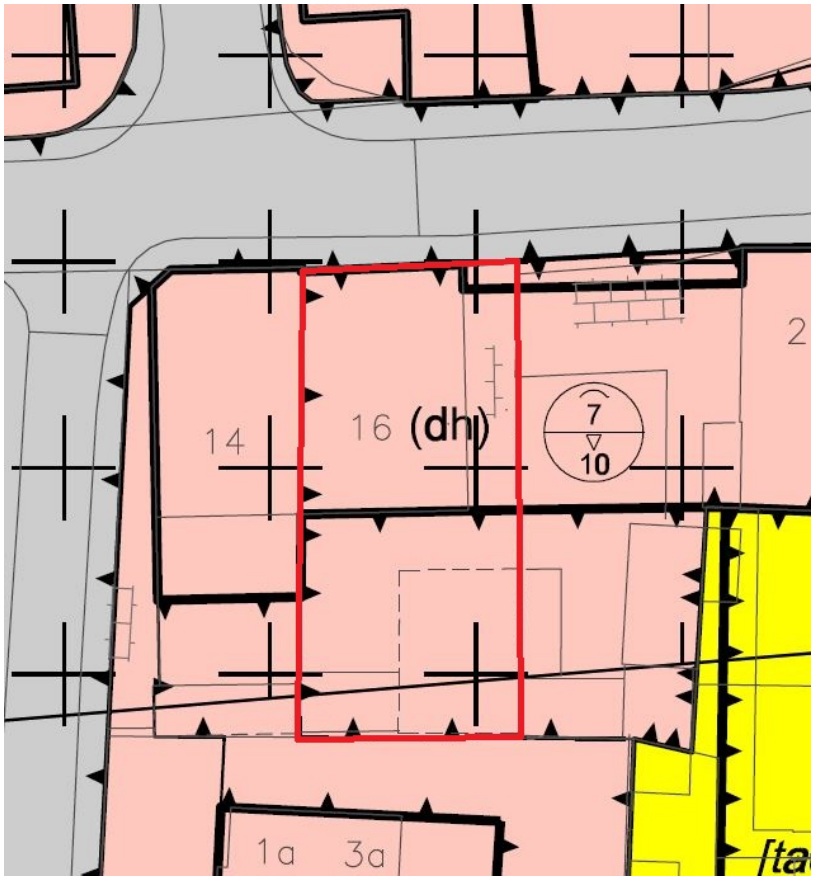
Wijziging bestemmingsplan:

De bestemming 'centrum-aanloopgebied' wijzigen in 'wonen' met een functieaanduiding dat op de begane grond nog maximaal 114 m² t.b.v. centrumfuncties is toegestaan.

Hoofdstuk 16 Haartsestraat 16

16.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Haartsestraat 16 bestemd tot 'Centrum-Aanloopgebied' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



16.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Het woon-/winkelpand Haartsestraat 16 is in gebruik als woning, de voormalige winkelruimte staat leeg. De eigenaar wil de winkelruimte bij de woning trekken en heeft gevraagd de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

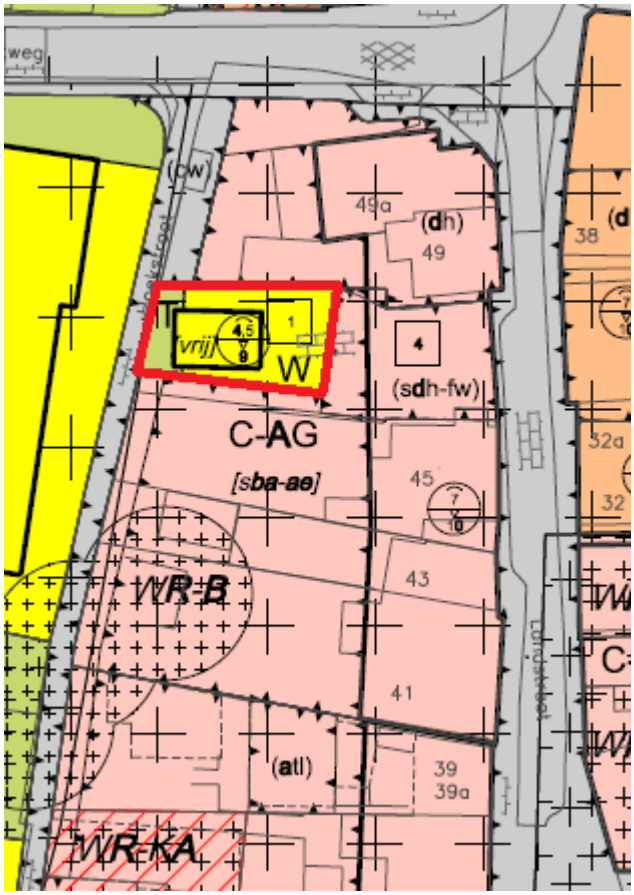
Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. De winkelruimte staat al jaren leeg, het pand ligt buiten het kernwinkelgebied. Om te voorkomen dat er nieuwe centrumfuncties in het pand vestigen wordt het pand herbestemd.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Centrum-Aanloopgebied' met de functieaanduiding 'detailhandel' wijzigt in de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 17 Hoekstraat 10

17.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Hoekstraat 10 bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



17.2 Planbeschrijving & onderbouwing

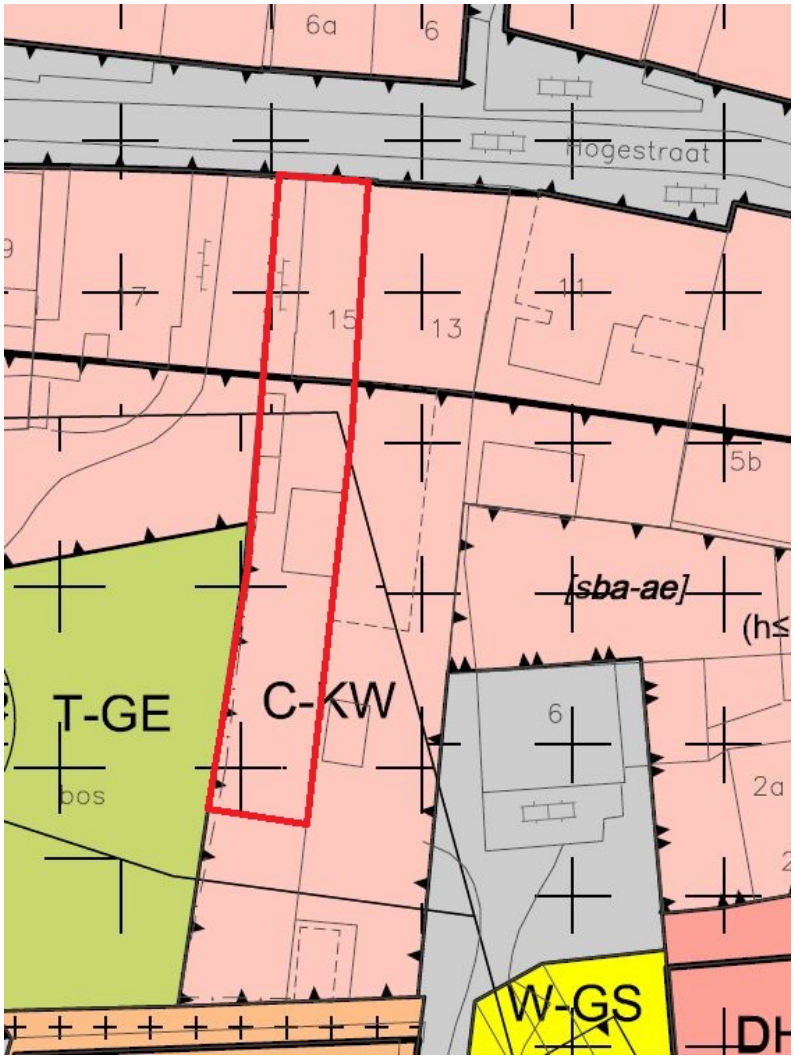
Aan de Hoekstraat kan op basis van het geldende bestemmingsplan een woning worden gebouwd. De grondeigenaar doet afstand van deze bouwmogelijkheid, dit is vastgelegd in een realisatieovereenkomst. Deze realisatieovereenkomst voorziet onder meer op het realiseren van bedrijfsmatige opslag op het perceel Varsseveldsestraatweg 63 in Aalten.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Wonen' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Centrum aanloopgebied' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf'. De beoogde en feitelijk ook bestaande situatie wordt hiermee planologisch vastgelegd.

Hoofdstuk 18 Hogestraat 15

18.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Hogestraat 15 bestemd tot 'Centrum - Kernwinkelgebied'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



18.2 Planbeschrijving

De begane grond van het pand Hogestraat 15 in Aalten maakte tot begin 2017 onderdeel uit van de (electronica)winkel van het naastgelegen pand. De winkelruimte is verkleind en beperkt tot het pand Hogestraat 13. Het pand nr. 15 is daarop verbouwd tot één (grondgebonden) woning door de winkelruimte bij de al bestaande bovenwoning te voegen. Omdat het geldende bestemmingsplan een woonfunctie op de begane grond niet toeliet is op 29 maart 2016 -vooruitlopend een wijziging van het bestemmingsplan- een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling). Hiermee is het beoogd gebruik planologisch al toegestaan.

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. De Hogestraat is aangemerkt als aanloopstraat. Het pand is al getransformeerd. Met deze herbestemming naar wonen worden ook de planologische mogelijkheden voor centrumfuncties wegbestemd.

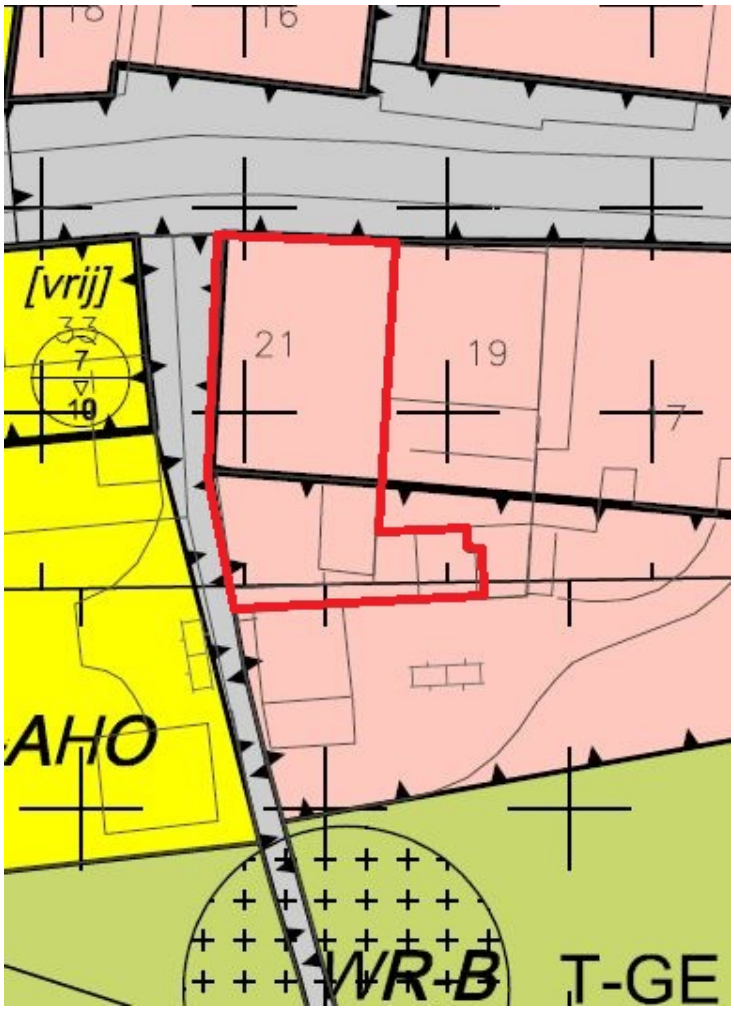
Inmiddels is de omgevingsvergunning verleend en is de verbouwing ook al gerealiseerd.

Wijziging bestemmingsplan:
In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het pand aangepast van 'Centrum-Kernwinkelgebied' naar 'Wonen'. De vergunde situatie en inmiddels ook bestaande situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 19 Hogestraat 21

19.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Hogestraat 21 bestemd tot 'Centrum-Kernwinkelgebied'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd



19.2 Planbeschrijving

Het woon-/winkelpand Hogestraat 21 heeft lange tijd te koop gestaan. De nieuwe eigenaren willen de winkelruimte bij de woning trekken zodat er één grote grondgebonden woning ontstaat. Zij hebben gevraagd de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.
Het pand ligt nog net binnen het kernwinkelgebied zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd.

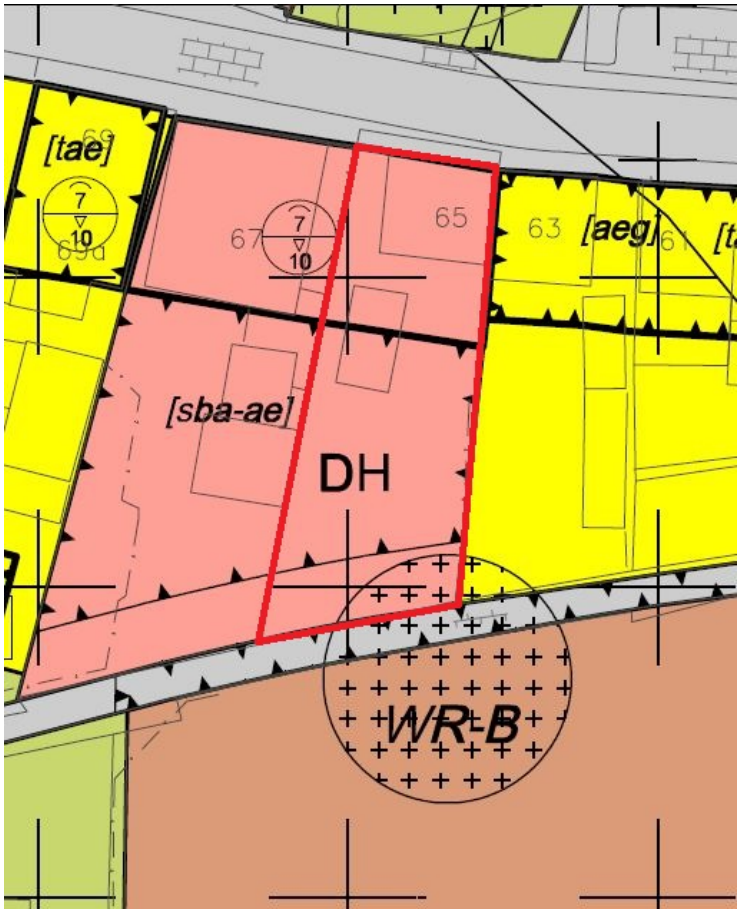
Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij. De Hogestraat is aangemerkt als aanloopstraat. Met deze herbestemming naar wonen worden ook de planologische mogelijkheden voor centrumfuncties wegbestemd.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Centrum-Kernwinkelgebied' wijzigt in de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 20 Hogestraat 65

20.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel Hogestraat 65 bestemd tot 'Detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



20.2 Planbeschrijving & onderbouwing

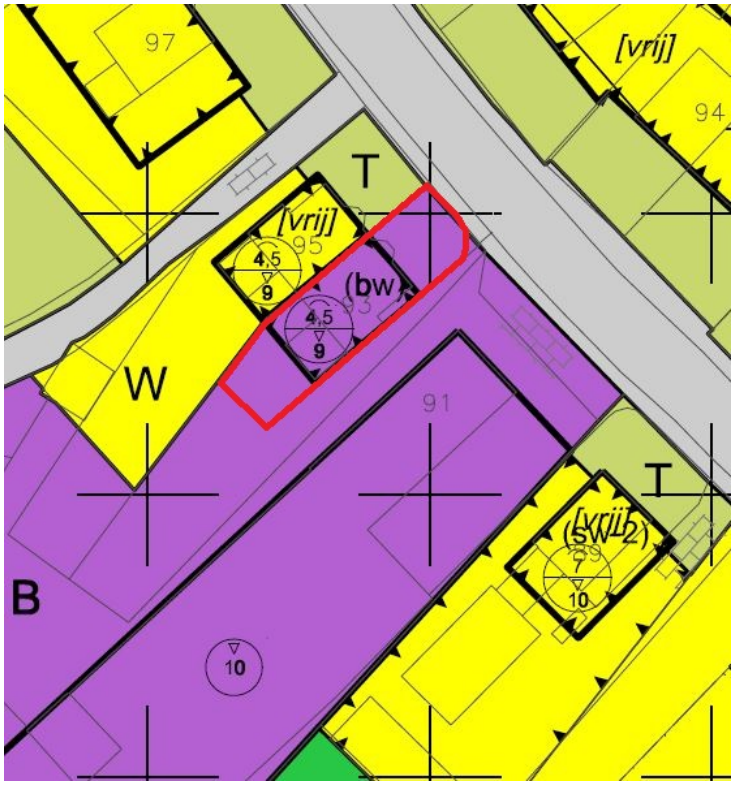
Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Concentratie en verplaatsing van winkels van buiten het kernwinkelgebied naar het centrum draag daaraan bij. Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt, wordt het pand herbestemd. Vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan is via een omgevingsvergunning, onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' het gebruik van één woning planologisch toegestaan.
Over het zuidelijk deel van het perceel valt de dubbelbestemming 'waarde - boom', deze dubbelbestemming blijft gehandhaafd. Daarnaast zijn op dit perceelsgedeelte bijgebouwen uitgesloten.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Detailhandel' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen'. De vergunde en inmiddels ook feitelijke situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 21 Hogestraat 93

21.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Hogestraat 93 bestemd tot 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



21.2 Planbeschrijving

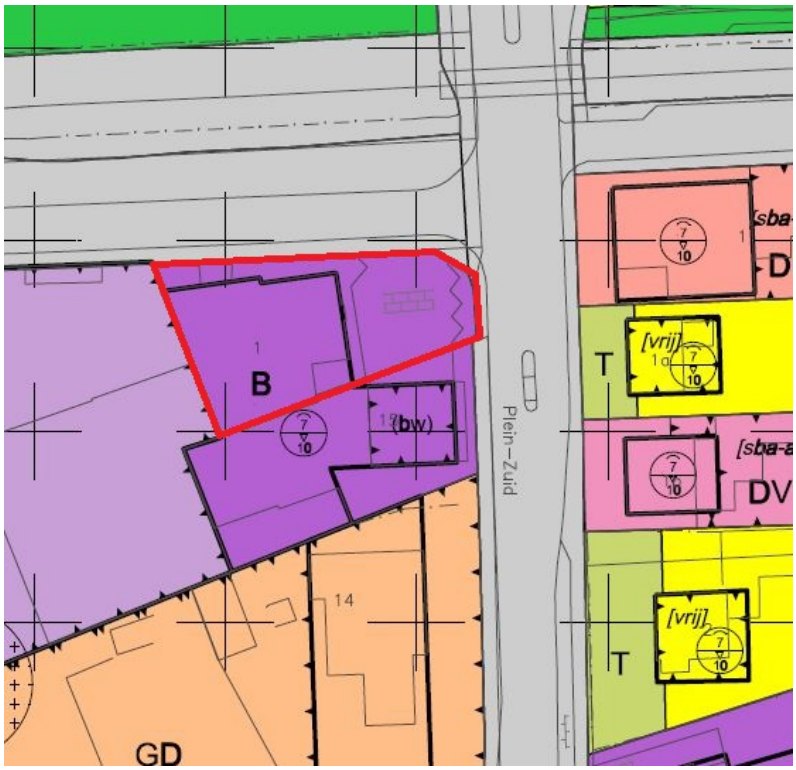
In dit bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is ten onrechte deze bestemming opgenomen. Het pand is altijd als reguliere 'burgerwoning' in gebruik geweest. In dit bestemmingsplan wordt de woning bestemd tot 'Wonen' in de categorie twee-aaneen. Omdat de aangrezende woning nr. 95 de andere helft van de tweekapper is, is dit perceel ook meegenomen in dit bestemmingsplan waardoor beide percelen zijn bestemd tot 'Wonen' met één bouwvlak en één aanduiding twee-aaneen.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'.

Hoofdstuk 22 Industriestraat 1

22.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel Industriestraat 1 bestemd tot 'Bedrijf'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



22.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Het bedrijf OWM Achterhoek (Verzekeringen & hypotheken) wil op de locatie Industriestraat 1 nieuwe huisvesting realiseren. Het bestaande (kantoor)pand op deze plek stond al enige tijd leeg. OWM wil de locatie herontwikkelen. Na sloop van de bestaande gebouwen wordt er een nieuw kantoorgebouw gebouwd met ruimte voor acht parkeerplaatsen op eigen terrein.
Met dit plan wordt een mooi vervolg gegeven op enkele (her)ontwikkelingen in dit gebied waarmee de ruimtelijke kwaliteit de laatste jaren aanmerkelijk verbeterd is zoals de bouw van Sealing Valley (Beele) aan de Industriestraat, de herinrichting van het park bij het station, de herinrichting van de openbare ruimte in Plein Zuid & Industriestraat en de herontwikkeling van het vml. restaurant aan Plein Zuid 14 (nu woon-werk).
Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen op de hoek Plein Zuid/Industriestraat waarbij de ronding in de gevels de hoekligging markeert en het pand een tweezijdige oriëntatie geeft. Aan de zijde van de Industriestraat heeft het gebouw twee bouwlagen, door de horizontale geleding in deze gevel is aansluiting gezocht op de kantoorgebouwen van Sealing Valley. Aan de zijde van Plein Zuid wordt het bouwvlak weliswaar overschreden maar dit zorgt voor een betere aansluiting op de omgeving doordat meer in de rooilijn verderop in Plein Zuid wordt gebouwd.

Op 12 maart 2021 is deze omgevingsvergunning verleend voor het handelen in strijd met het

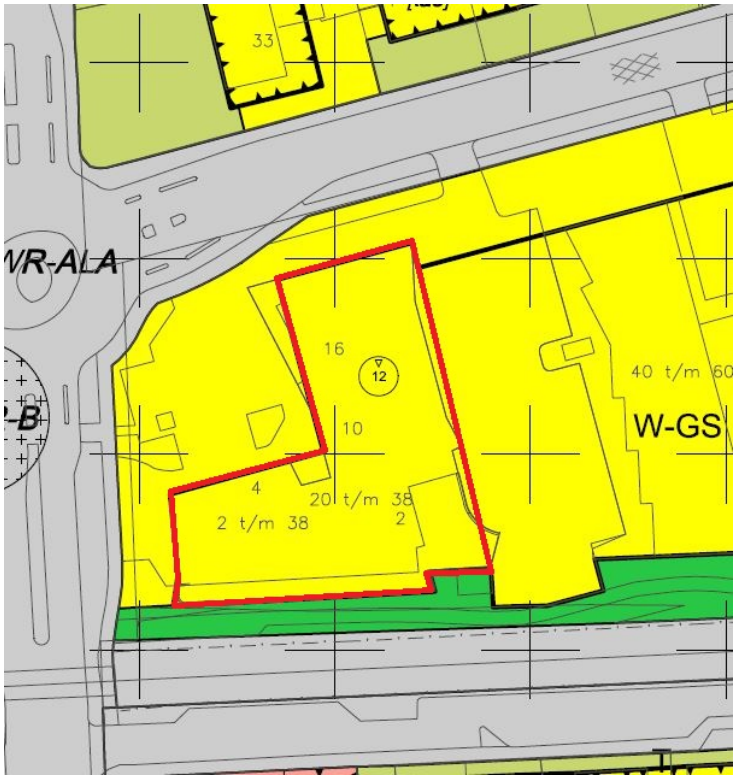
bestemmingsplan en meegewerkt door af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo (buitenplanse afwijking) met toepassing van artikel 4, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Bedrijf" vervalt en wijzigt in de bestemming 'Dienstverlening' en tevens is het bouwvlak aangepast en vervalt de goothoogte en geldt alleen de maximale bouwhoogte van 10 meter. De vergunde situatie past hiermee binnen de nieuwe regels die hiermee in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Hoofdstuk 23 Koeweide 2-16

23.1 Bestaande situatie en geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het complex Koeweide 2-16 bestemd tot 'Wonen-gestapeld'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



23.2 Planbeschrijving & onderbouwing

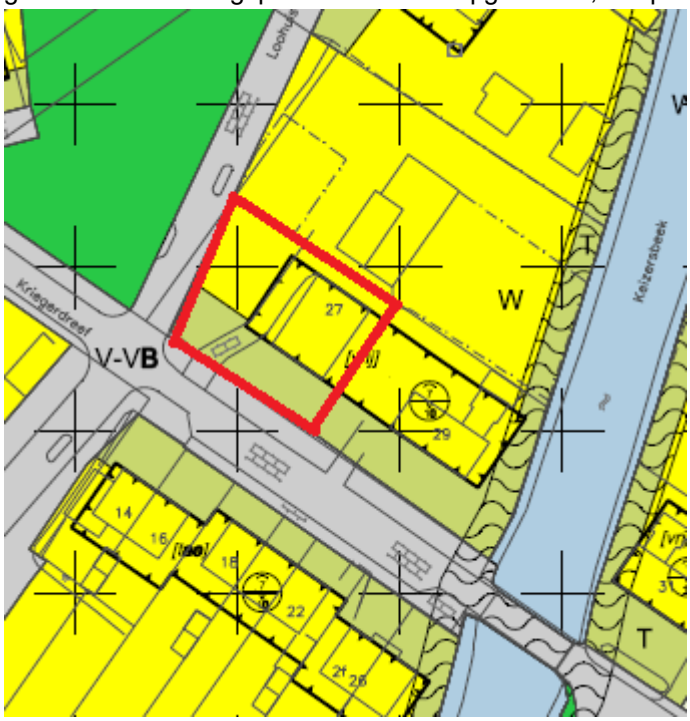
De vier wooncomplexen aan de Koeweide zijn bestemd tot 'Wonen-Gestapeld'. Voor het complex op de hoek Dijkstraat/Ludgerstraat is dit niet toereikend omdat hier op de begane grond diverse maatschappelijke functies aanwezig zijn. In het vóórheen geldende bestemmingsplan 'Koeweide' was dit complex specifiek bestemd tot 'Bijzondere woonvormen-II'. Deze bestemming liet naast woonbebouwing ook de functies zorgcentrum en kantoren toe.
In dit bestemmingsplan wordt deze situatie hersteld: dit complex wordt bestemd tot 'Wonen-Gestapeld ' met op de begane grond een functieaanduiding 'gemengd' waarmee de functies maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening zijn toestaan. Deze functies sluiten aan bij het bestaand gebruik en bij het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koeweide'.

Wijziging bestemmingsplan:
Binnen de bestemming Wonen-Gestapeld wordt een aanduiding toegevoegd 'specifieke vorm van wonen-gestapeld - gemengd'.

Hoofdstuk 24 Kriegerdreef 27

24.1 bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Kriegerdreef 27 bestemd tot 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



24.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Op 16 maart 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor splitsing van de woning Kriegerdreef 27 zodat er twee woningen ontstaan.

Het initiatief is beoordeeld aan de hand van het Afwegingskader woningbouw. Het betreft inbreiding in de kern Aalten. De nieuwe woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd en voldoet dus aan het nultredenprogramma. Door het realiseren van twee woningen is mantelzorg in de toekomst mogelijk. Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte: de woning blijft onder de maximale prijs die als betaalbaar wordt verstaan. Het plan voldoet daarmee aan dit Afwegingskader woningbouw. Het eigen terrein voorziet in voldoende ruimte om te parkeren.

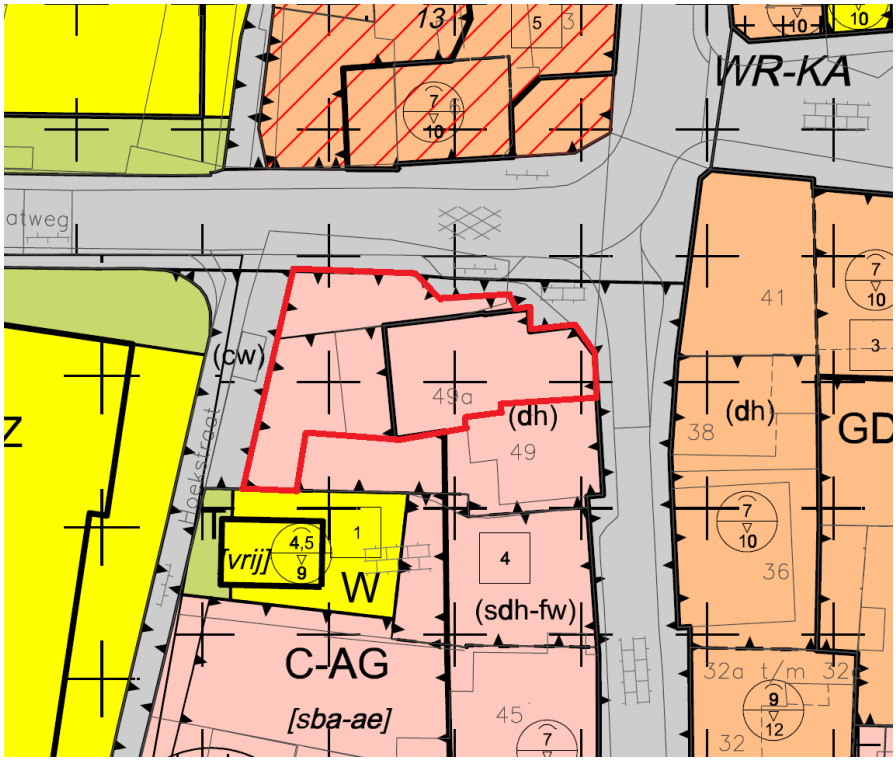
Wijziging bestemmingsplan

De bestemming 'wonen' handhaven en de bouwaanduiding 'vrijstaand' wijzigen in 'twee-aaneen'.

Hoofdstuk 25 Landstraat 49a

25.1 Bestaande situatie geldende bestemming

Het pand Landstraat 49a betreft een woon-/winkelpand. De winkelruimte staat al jaren leeg. In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot Centrum-aanloopgebied met de functieaanduiding 'Detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



25.2 Planbeschrijving

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Concentratie en verplaatsing van winkels van buiten het kernwinkelgebied naar het centrum draag daaraan bij. Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt, wordt het pand herbestemd.

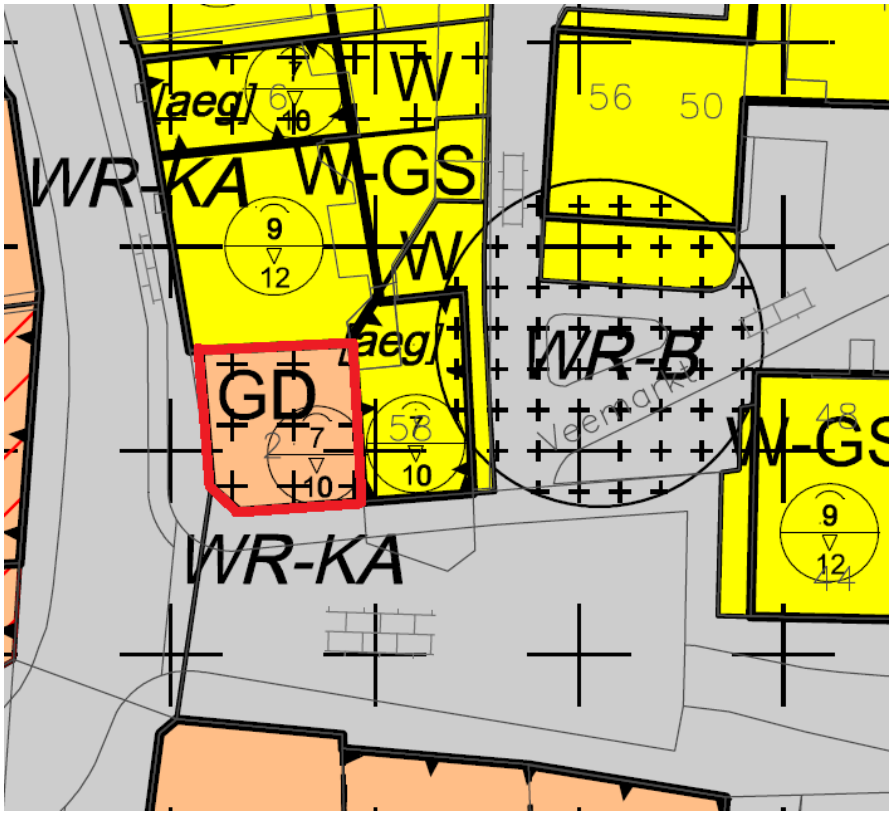
Vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan is op 16 november 2020, via een omgevingsvergunning onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', toestemming verleend voor de verbouw winkel en kapsalon tot woning.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Centrum Aanloopgebied" met aanduiding 'detailhandel' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen'. De vergunde situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 26 Lichtenvoordsestraatweg 2-2a

26.1 Bestaande situatie geldende bestemming

Het pand Lichtenvoordsestraatweg 2-2a betreft een voormalig woon-/winkelpand.
In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot 'Gemengd'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



26.2 Planbeschrijving & onderbouwing

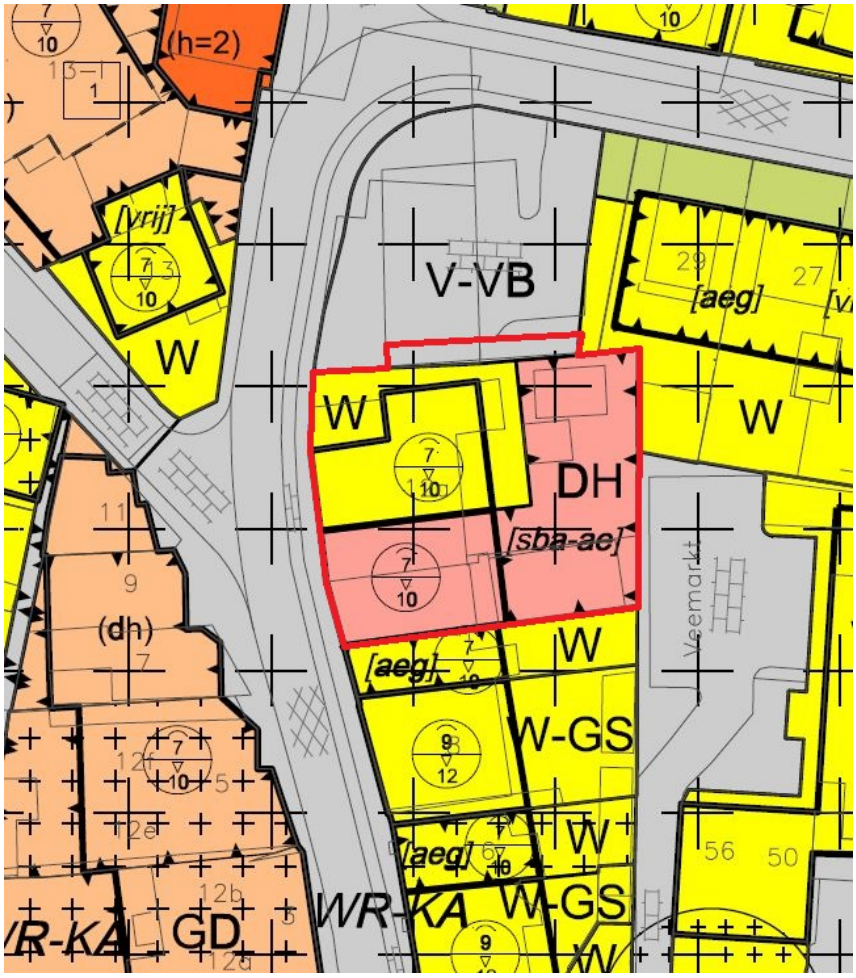
Op 2 september 2020 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de verbouwing van een winkel tot woning. Op 1 december 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten handelen in strijd met regels ro, op basis van artikel 24.1.2. Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om winkels te concentreren en het centrum compacter te maken. Het herbestemmen van (voormalige) winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Gemengd" vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen'. De vergunde situatie en reeds gerealiseerde situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 27 Lichtenvoordsestraatweg 10a, 12-12a

27.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

Het pand Lichtenvoordsestraatweg 12-12a betreft een voormalig woon-/winkelpand. De winkelruimte stond al jaren leeg. In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot 'Detailhandel'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



27.2 Planbeschrijving

Voor dit plangebied zijn twee omgevingsvergunningen verleend voor:

- de bouw van een berging bij de bestaande woning nr. 12a
- de herbestemming van het woon-/winkelpand nr. 10a en 12

1. Berging Lichtenvoordsestraatweg 12a

De groenstrook langs het parkeerterrein is bestemd tot 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Een deel hiervan is verkocht en is bij het woonperceel getrokken waardoor er meer mogelijkheden zijn voor een doelmatige inrichting van het woonperceel Lichtenvoordsestraatweg 12a. Op het woonerf is ruimte voor een tuin met een berging. Bij de verkoop van deze groenstrook is een kwalitatieve verplichting opgelegd om een beukenhaag aan te planten. Aan de oostzijde staat eveneens een beukenhaag op de perceelsgrens, hierdoor krijgt het parkeerterrein een

eenduidige afscherming. Bij het bouwplan is rekening gehouden met aanplant van deze haag.
Op 9 mei 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling) voor de bouw van deze berging en het gebruik als tuin.
Deze vergunning is onherroepelijk en het plan is uitgevoerd. Door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bestaande en vergunde situatie.

2. Herbestemming naar wonen Lichtenvoordsestraatweg 10a en 12

Op 16 september 2019 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van een voormalig winkelpand tot woonruimte.
Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om winkels te concentreren en het centrum compacter te maken. Het herbestemmen van (voormalige) winkelpanden buiten het kernwinkelgebied draagt daaraan bij.

Op 19 december 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling). Hiermee is het beoogd gebruik planologisch toegestaan.

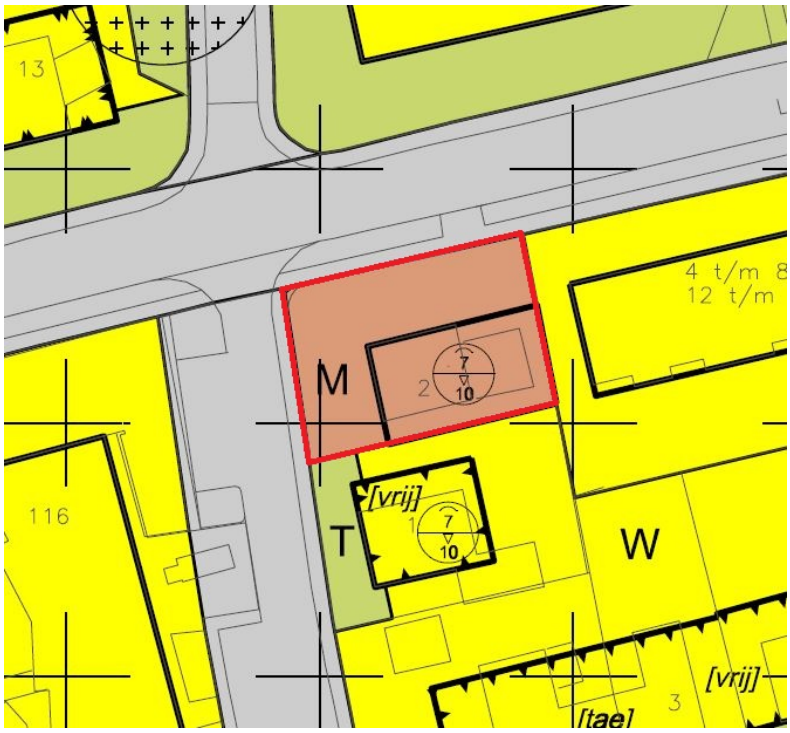
Wijziging bestemmingsplan:

De bestemming 'Detailhandel' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt deels bestemd tot 'Wonen'. Het bestemmingsplan wordt zo in overeenstemming gebracht met de vergunde situaties.

Hoofdstuk 28 Ludgerstraat 2

28.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan kern Aalten 2011 is het pand Ludgerstraat 2 bestemd tot 'Maatschappelijk' (zonder bedrijfswoning). In het pand is een fysiotherapiepraktijk gevestigd en één bovenwoning.
Op 23 mei 2018 is het ontwerp van het bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' ter inzage gelegd. Volgens dat plan heeft het perceel de aanduiding 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan' gekregen. Binnen deze geldende bestemmingsplannen is bewoning van de bovenverdieping niet toegestaan. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



28.2 Planbeschrijving & onderbouwing

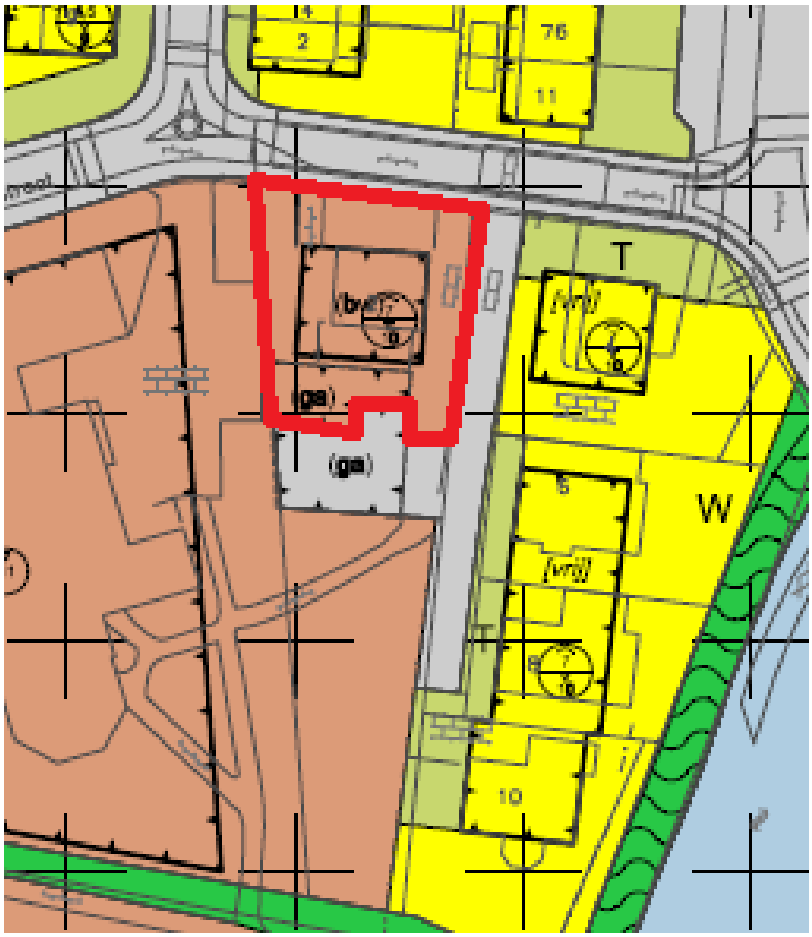
In het pand is een fysiotherapiepraktijk gevestigd met een oppervlakte van 95 m2, waarvoor bij besluit van 9 maart 2009 een ontheffing is verleend. Middels dit plan kan de praktijkruimte worden voortgezet. De gebruikte oppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis moet worden teruggebracht tot maximaal 50 m2. Op de bovenverdieping wordt bewoning toegestaan. Een en ander wordt in overeenstemming gebracht met hetgeen is toegestaan binnen de woonbestemming.

Wijziging bestemmingsplan:
Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt omgezet in de bestemming 'Wonen', met één vrijstaande woning. Binnen deze bestemming mag de bovenverdieping worden gebruikt voor wonen en is een beroep/bedrijf aan huis toegestaan tot maximaal 50 m2. Hiermee wordt de bestaande situatie nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 29 Nassaustraat 2

29.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het pand Nassaustraat 2 bestemd tot 'Maatschappelijk' met een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



29.2 Planbeschrijving

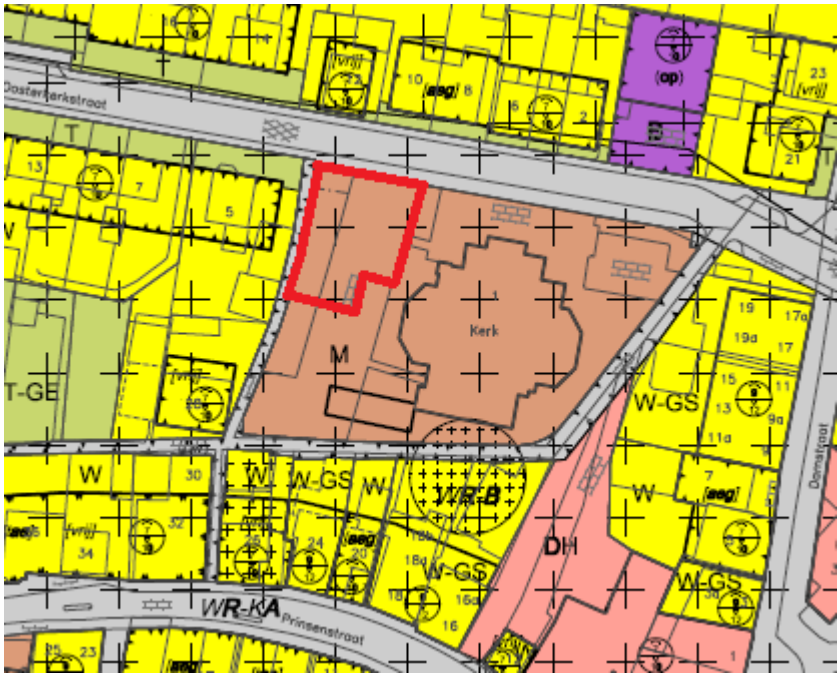
Op 8 december 2017 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als woning. Op 21 december 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten handelen in strijd met regels ro (art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo; de zogenaamde kruimelregeling). Hiermee is een gebruik als woning toegestaan.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'bedrijfswoning' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Wonen', categorie 'vrijstaand'. De vergunde situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 30 Oosterkerkstraat ong.

30.1 Bestaande situatie en geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is de locatie Oosterkerkstraat ong. bestemd tot 'Maatschappelijk'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



30.2 Planbeschrijving & onderbouwing

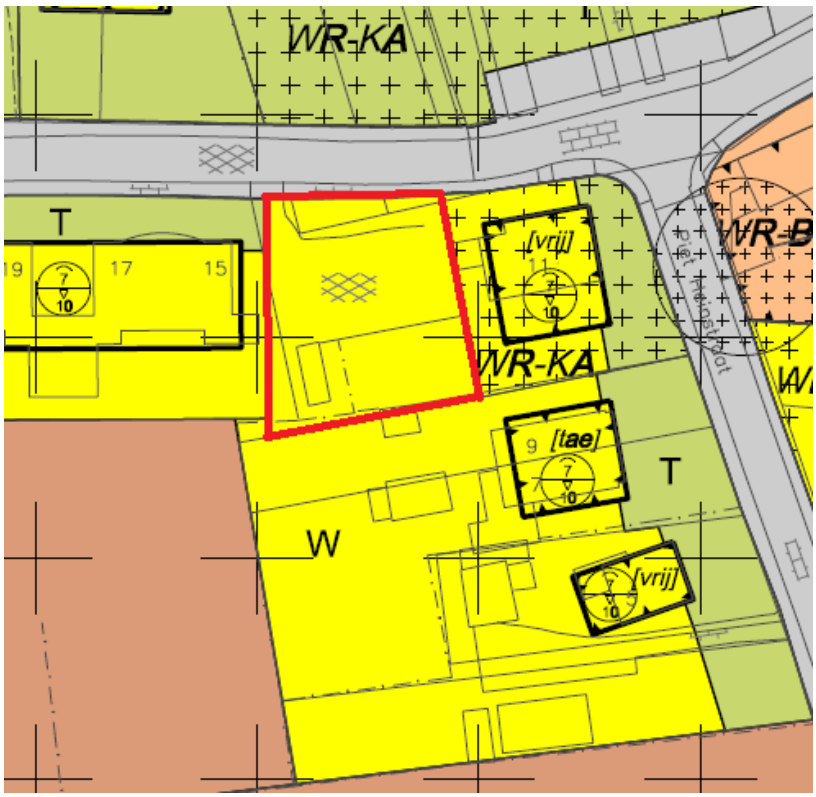
Er is een Omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de Oosterkerk tot woonzorg-gebouw. Hiermee verdwijnt ook de parkeermogelijkheid voor de buurt. De gemeente is met eigenaar overeengekomen om een deel aan te kopen en hier een openbare parkeerplaats van te maken met 16 openbare parkeerplekken.
Hiermee veranderd de situatie op dit terrein en zijn de openbare parkeerplekken die gerealiseerd gaan worden in het beheer van de gemeente.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Maatschappelijk' vervalt en wijzigt in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Hoofdstuk 31 Piet Heinstraat ong.

31.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

Er is een aanvraag ontvangen voor het wijzigen van de bestemming voor de bouw van een grondgebonden en levensloopbestendige woning. In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot 'wonen' maar is er geen bouwvlak aanwezig en is het plan dus in strijd met de regels. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



31.2 Planbeschrijving & onderbouwing

Deze locatie ligt aan het historische bebouwingslint Piet Heinstraat en het ingediende ontwerp zorgt voor het dichten van de straatwand (lintbebouwing) en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het past goed in het straatbeeld van de Piet Heinstraat.

De nieuw te bouwen woning wordt levensloopbestendig te worden uitgevoerd en dient in de prijsklasse < € 300.000,- te vallen of dient er extra verduurzaming voor de woning te worden toegepast. De welstand is inmiddels akkoord met het ingediende schetsplan.

Waarde - Archeologie laag:
Voor deze locatie geldt dat het bouwwerk niet groter wordt dan 5000 m2 en hoeft de aanvrager geen rapport te overleggen waarin de archeologische waarden zijn vastgelegd.

Bodemonderzoek:
Het bodeminformatiesysteem van de gemeente Aalten geeft voor deze locatie het volgende: Het direct naast gelegen terrein van de voormalige ABC is gesaneerd voor de bouw van de

school en het bevoegd gezag Wet bodembescherming is de provincie.

Op basis van dat onderzoek de bodemkwaliteit van deze locatie naar verwachting geschikt voor de functie Wonen. Wil de initiatiefnemer meer informatie hebben over de bodemkwaliteit van de locatie dan kan de initiatiefnemer zelf een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren

Onderzoek Ontplofbare Oorlogsresten:

De locatie is verdacht op de aanwezigheid van raketten en afwerpmunitie tot ca 5 m onder maaiveld.

Geadviseerd wordt om voor deze verdachtheid in het kader van de ARBO-veiligheid een nader onderzoek uit te voeren. Het opstellen van een Projectgebonden risico analyse (PRA) kan de initiatiefnemer zelf uitvoeren of door een gecertificeerd bureau laten doen.

Voor het benaderen en ruiming van explosieven is het verplicht om een gecertificeerd bureau in te schakelen en de gemeente hierover te informeren.

Geluid:

De Piet Heinstraat is een 30km-weg en ligt op meer dan 100m afstand van de spoorlijn, hiervoor gelden geen extra geluidsnormen en is een aparte geluidsbeoordeling niet noodzakelijk.

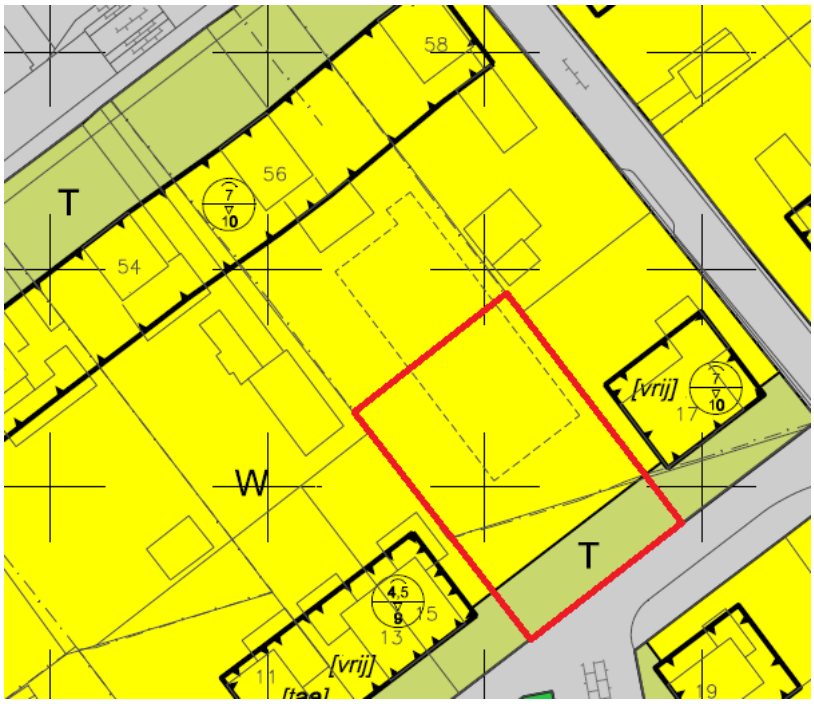
Wijziging bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming 'Wonen' gedeeltelijk wordt omgezet in de bestemming 'Tuin' en binnen de bestemming "Wonen" op dit perceel een bouwvlak wordt opgenomen met de aanduiding 'vrijstaande woning'.

Hoofdstuk 32 Smitskamp 15a

32.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot 'wonen' maar is er geen bouwvlak aanwezig en is het plan dus in strijd met de regels. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



32.2 Planbeschrijving

Op 22 maart 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning. Op 22 april 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten handelen in strijd met regels ro, op basis van artikel 31.2.2. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk en de woning is inmiddels ook gereed.

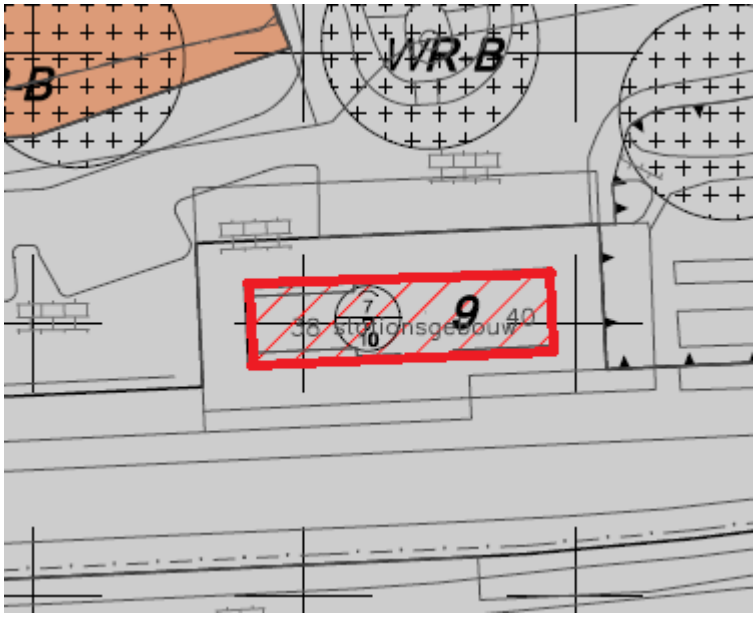
Wijziging bestemmingsplan

Op het perceel wordt een bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'vrijstaande woning'. De vergunde en inmiddels gerealiseerde situatie wordt hiermee nu ook in een bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 33 Stationsstraat 38 en 40 (stationsgebouw)

33.1 Bestaande situatie en geldende bestemming

In het geldende bestemmingsplan is het perceel Stationsstraat 38 en 40 (stationsgebouw) bestemd tot 'Verkeer - Railverkeer'. Na ruim 9 jaar leegstand heeft het stationsgebouw vanaf begin 2019 weer een bijeenkomstfunctie gekregen. Het pand heeft de status van een gemeentelijk monument. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



33.2 Planbeschrijving & onderbouwing

In het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel opgenomen in de WRO-zone – wijzigingsgebied 9 (Stationsgebouw) met als doel om dit gebouw ook voor andere functies dan enkel stationsgebouw te kunnen gebruiken. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van deze aanduiding wijzigen in de bestemming 'Gemengd', mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, zoals genoemd in bovengenoemd bestemmingsplan.

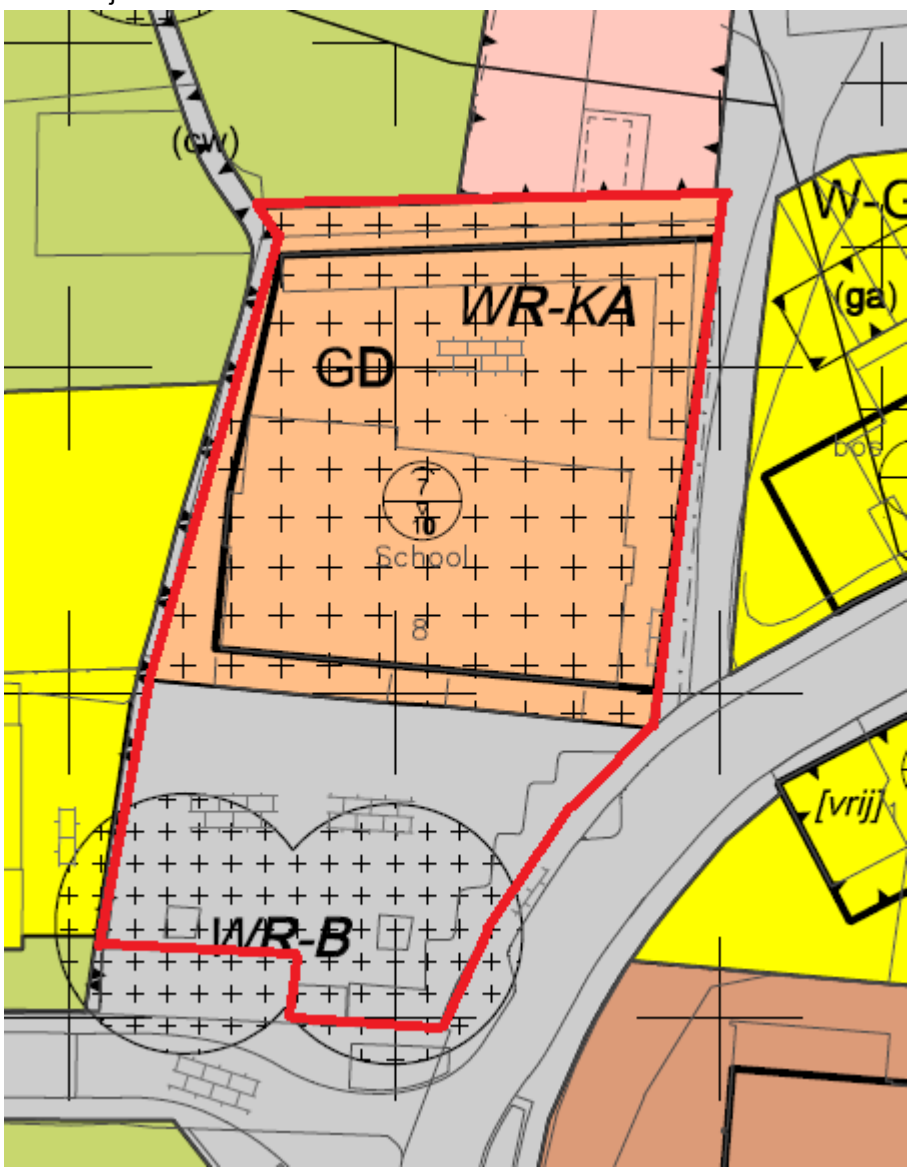
Wijziging bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 heeft het perceel de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'. Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de bestemming wordt omgezet in de bestemming 'Gemengd', zodat het gebouw onder voorwaarden ook voor andere functies gebruikt kan worden, zoals spoorwegdoeleinden, dienstverlening, kantoor, atelier, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca uit horecacategorie 1. De feitelijke en vergunde situatie wordt hiermee nu ook planologisch vastgelegd.

Hoofdstuk 34 Stationstraat 8

34.1 Bestaande situatie

In het geldende bestemmingsplan is een achterste deel van het perceel Stationsstraat 8 (vml. schoolgebouw) bestemd tot 'gemengd' met een gedeeltelijk dubbelbestemd tot 'Waarde - karakteristiek gebouw'. Het voorste deel van het perceel is bestemd tot 'Verkeer - Verblijf' en is een gedeelte dubbelbestemd tot 'Waarde - Boom'. Een fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is hieronder opgenomen, het plangebied is rood omlijnd.



34.2 Planbeschrijving

Op 16 april 2018 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend het verbouwen van een voormalige school en kantoor tot Bed & Breakfast met bovenwoning aan de Stationsstraat 8 te Aalten. De aangevraagde vergunning is verleend en onherroepelijk en inmiddels is het plan ook al uitgevoerd. Door de bestemming te wijzigen naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de nu bestaande situatie.

Wijziging bestemmingsplan:
De bestemming 'Gemengd" en Verkeer-Verblijfsgebied vervallen en wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

Hoofdstuk 35 Diverse locaties

In de afgelopen jaren zijn op diverse locaties delen van openbare gebieden verkocht aan particulieren ter vergroting van hun perceel. Hierdoor is de bestemming van dat verkochte gedeelte niet meer actueel en die wordt middels dit veegplan weer bestemd naar de huidige actuele bestemming.

Wijziging bestemmingsplan waarvoor dit geldt:

Adres diverse locaties:	**wijzigen bestemming naar…...**
Bredevoortsestraatweg 108	wijzigen van agrarisch naar wonen-Tuin
Hessenweg 2	wijzigen van groen naar wonen
Lichtenvoordsestraatweg 33	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Oranjelaan 7	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Haartsestraat 40	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Haartsestraat 8	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar Centrum-Kernwinkelgebied
Hoge Blik	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar Centrum-Kernwinkelgebied
Servatiusstraat	Wijzigen van groen naar gemengd
De Hare 150	wijzigen van groen naar wonen
Het verzet 97	wijzigen van groen naar wonen
Het verzet 70	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 2	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 122	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Kriegerdreef 7	wijzigen van groen naar wonen
Brederostraat 34	wijzigen van groen naar wonen
Parallelweg 7	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Koopmanstraat 42	wijzigen van groen naar wonen
't Slaa 81	wijzigen van groen naar wonen
't Slaa 119	wijzigen van groen naar wonen
't Slaa 113	wijzigen van groen naar wonen
De Pas 24	wijzigen van agrarisch naar wonen-Tuin
De Pas 26-28	wijzigen van groen naar wonen
De Pas 54	wijzigen van groen naar wonen
Grote Maote 4	wijzigen van groen naar wonen
Grote Maote 172	wijzigen van groen naar wonen
Smitskamp 76	wijzigen van groen naar wonen
Nijverheidsweg 34	wijzigen van groen naar wonen
Dinxperlosestraatweg 28-30	wijzigen van Tuin-Gaarde naar wonen
Derde Broekdijk 5	wijzigen van bedrijventerrein naar wonen-Tuin
Broekstraat 19	wijzigen van groen naar bedrijventerrein
Eerste Broekdijk 85	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar bedrijventerrein
Weverij	wijzigen van bedrijventerrein naar bedrijventerrein
Nijverheidsweg 13A	wijzigen van agrarisch naar wonen-Tuin
Trompstraat 33-39	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Karel Doormanstraat 1	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen

Andromeda 52	wijzigen van groen naar wonen
Zuiiderkruis 28	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Andromeda 51	wijzigen van groen naar wonen
Jupiter 28	wijzigen van groen naar wonen
Neptunus 42	wijzigen van verkeer-verblijfsgebied naar wonen
Lage Veld 14-16	wijzigen van groen naar wonen
Lage Veld 46	wijzigen van groen naar wonen
Broekstraat 23	wijzigen van groen naar wonen
Hoekstraat 5	wijzigen van groen naar wonen
t Slaa 115	wijzigen van groen naar wonen
Neptunus 42	wijzigen van groen naar wonen
Molenkamp 102	wijzigen van groen naar wonen
Haartsestraat 130	wijzigen van groen naar wonen
Andromeda 49	wijzigen van groen naar wonen
Koopmanstraat 42	wijzigen van groen naar wonen
de pas 28	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 2	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 30	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 20	wijzigen van groen naar wonen
Andromeda 47	wijzigen van groen naar wonen
Lage Veld 29	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 87	wijzigen van groen naar wonen
t Slaa 48	wijzigen van groen naar wonen
t Slaa 52	wijzigen van groen naar wonen
Bevrijding 95	wijzigen van groen naar wonen
Kobusweg 11	wijzigen van groen naar wonen
Molenkamp 58	wijzigen van groen naar wonen
Steile Dalweg 14	wijzigen van groen naar wonen
Andromeda 55	wijzigen van groen naar wonen
Andromeda 40	wijzigen van groen naar wonen
t Slaa 121	wijzigen van groen naar wonen
Het verzet 53	wijzigen van groen naar wonen
Het verzet 13	wijzigen van groen naar wonen
Haartsestraat 40A	wijzigen van groen naar wonen
Mercurius 1A	wijzigen van groen naar wonen
Steile Dalweg 12	wijzigen van groen naar wonen
Köstersweide 45	wijzigen van groen naar wonen
Herenstraat 6	wijzigen van groen naar wonen
Grote Maote 27	wijzigen van groen naar wonen
Lage Veld 82	wijzigen van groen naar wonen
Trompstraat 75	wijzigen van groen naar wonen
De Miggelt 14	wijzigen van groen naar wonen
Nijverheidsweg 28A	wijzigen van groen naar wonen
De Miggelt 12	wijzigen van groen naar wonen
De Miggelt 6	wijzigen van groen naar wonen

De Bevrijding 8	wijzigen van groen naar wonen
De Bevrijding 9	wijzigen van groen naar wonen
De Pas 38	wijzigen van groen naar wonen
Eerste Broekdijk 43	wijzigen van groen naar wonen
Varsseveldsestraatweg 1	wijzigen van groen naar wonen
Dijkstraat 10	wijzigen van groen naar wonen
De Hare 112	wijzigen van groen naar wonen

Hoofdstuk 36 Plansystematiek

36.1 Het digitale bestemmingsplan

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De meest relevante standaard van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 wordt hieronder kort toegelicht.
De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan. Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface, zoals een website. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

36.2 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.

Uitgangspunt is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie bepalend. Afhankelijk van de ruimtelijke relevantie en/of de mate waarin de betreffende functie invloed heeft op de omgeving of daaraan eisen stelt, bijvoorbeeld ruimtelijke uitstralingseffecten in de zin van verkeersaantrekkende werking, benodigde parkeervoorzieningen, ruimtebeslag, situeringskenmerken en milieuhinder, wordt gekozen voor een (gespecificeerde) bestemming met eigen planregels (bouw- en gebruiksregels). Binnen de hoofdgroepen van bestemmingen kan worden gekozen voor een verbijzondering van de bestemming met een zelfstandig pakket van planregels, waarin tevens ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving kunnen worden opgenomen.

Binnen veel hoofdgroepen van bestemmingen komen ondergeschikte functies voor, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze functies kunnen worden opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

36.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

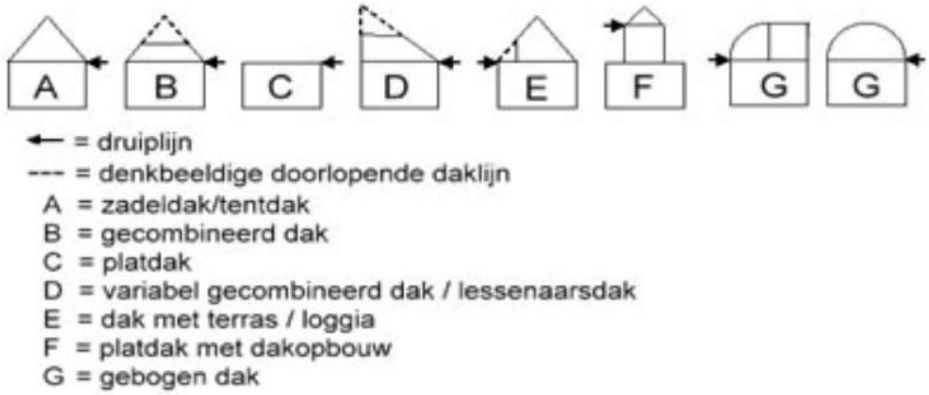
36.2.1.1 Begrippen

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

36.2.1.2 Wijze van meten

In artikel 2 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.

Onderstaand is een voorbeeld opgenomen m.b.t. de interpretatie van de goot- en bouwhoogte van een gebouw.



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’ en bij een platdak is deze 'goothoogte' tevens de 'bouwhoogte' (zie voorbeeld C). 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.

36.2.2 Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

36.2.2.1 Recreatie - Verblijfsrecreatie

De bestemming 'Gemengd" en Verkeer-Verblijfsgebied vervallen en wijzigen in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

36.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

36.2.3.1 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.

36.2.3.2 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn van toepassing op het als 'karakteristiek' aangewezen gebouw. Het is de bedoeling de verschijningsvorm van dit gebouw zoveel mogelijk veilig te stellen.

Ook wordt in dt artikel het ondergronds bouwen geregeld.

36.2.3.3 Algemene gebruiksregels

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

36.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot de gebruikte aanduidingen.

36.2.3.5 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.

36.2.3.6 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan ingeval gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsmogelijkheden.

36.2.3.7 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij een uitwerking of wijziging van het plan, dan wel het stellen van nadere eisen.

36.2.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels omtrent overgangsrecht en de slotregel. Deze gelden voor het hele plangebied.

36.2.4.1 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.

36.2.4.2 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

36.3 Handhaving van het plan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*
   Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.
2. *Realistische en inzichtelijke regeling*
   Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.
3. *Actief handhavingsbeleid*
   Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

36.4 Retrospectieve toets

36.4.1 Algemeen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

36.4.2 Retrospectieve toets ten behoeve van dit plan

Er worden in dit geval geen met het geldende bestemmingsplan strijdige situaties gelegaliseerd en evenmin worden er zaken onder het overgangsrecht gebracht.

Voor al de gevallen geldt dat voor de betreffende locaties een toegesneden bestemming wordt toegekend met het oog op de reeds bestaande dan wel gewenste toekomstig situatie, die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht.

Hoofdstuk 37 Uitvoerbaarheid

37.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om particuliere initiatieven, waarbij verschillende partijen zijn betrokken.

Veelal zijn met de initiatiefnemers realisatieovereenkomsten gesloten voor de tegemoetkoming in de schade, zoals bedoeld in de artikelen 6.1 tot 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

De kosten voor de planprocedure en de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Voor het gemeentebestuur staat vast dat dit plan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

37.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

37.2.1 Vooraankondiging / inspraak

Op 22 maart 2022 heeft de formele vooraankondiging van deze planherziening plaats gevonden via de Staatscourant en de rubriek Aalten-Actueel in het Aaltens Nieuws en De Band.

37.2.2 Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan Provincie Gelderland in het kader van het vooroverleg.

We hebben op 20 april 2022 een reactie ontvangen via de mail van de provincie. Hier geeft de provincie aan dat voor het kavel Bredevoortsestraatweg 108 een provinciaal belang Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied geldt (artikelen 2.37 en 2.38 van de Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022).

Aangezien het Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied een groter gebied betreft dan alleen het kavel aan de Bredevoortsestraatweg 108 zullen we ten tijde van het omgevingsplan deze gebieden in zijn geheel verwerken in het omgevingsplan. Met deze herbestemming van agrarisch naar wonen en tuin wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt en worden de planologische mogelijkheden voor het agrarisch gebruik van deze gronden wegbestemd. Het risico voor vermindering van de kwaliteit van het grondwater zal daardoor afnemen. Het Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied worden met deze herbestemming beter beschermd.

37.3 Procedure

37.3.1 Ontwerpfase

Het ontwerp van het bestemmingsplan is met ingang van donderdag 28 april 2022 gedurende zes weken ter visie gelegd (dus tot en met donderdag 9 juni 2022) in het gemeentekantoor, Hofstraat 8 te Aalten en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website.

Gedurende deze periode kan een ieder gedurende de terinzagetermijn op het bestemmingsplan reageren en een zienswijze inbrengen.