



Toelichting

Gemeente
Aalten



Bestemmingsplan

Kern Aalten, Hogestraat 34-36

ontwerp



Toelichting





Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldende planologische regeling	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk2 Gebieds- en planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	24
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.7 Water	28
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.9 Ecologie	32
4.10 Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.3 Procedure	36
Hoofdstuk6 Plansystematiek	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Planopzet	37



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

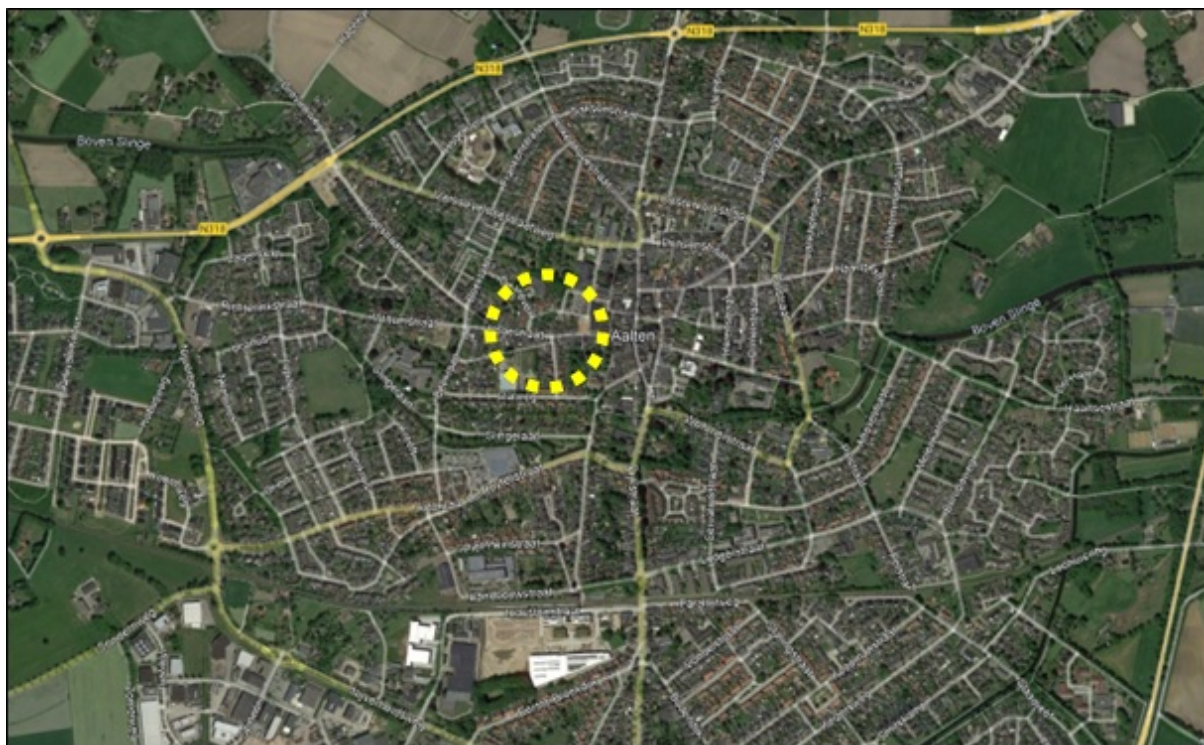
Aan de Hogestraat in Aalten staan twee woon-/winkelpanden die al enige jaren niet meer als zodanig in gebruik zijn. Het gaat om de panden Hogestraat 34-34a en 36. Beide panden zijn in eigendom van woningcorporatie De Woonplaats. De panden zijn vervallen, herontwikkeling is gewenst. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één nieuw woongebouw ten behoeve van elf sociale huurappartementen te realiseren. Ook het kavel van de naastgelegen woning Hogestraat 40 is van De Woonplaats, dit kavel wordt deels bij de planontwikkeling betrokken.

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 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Hogestraat, ter hoogte van de splitsing met de Steile Dalweg. Het plangebied bevindt zich aan de rand van het (winkel)centrum van de kern Aalten en wordt met name omgeven door woningen. Ten noordwesten van het plangebied ligt de parkeerplaats aan De Hoven.

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.



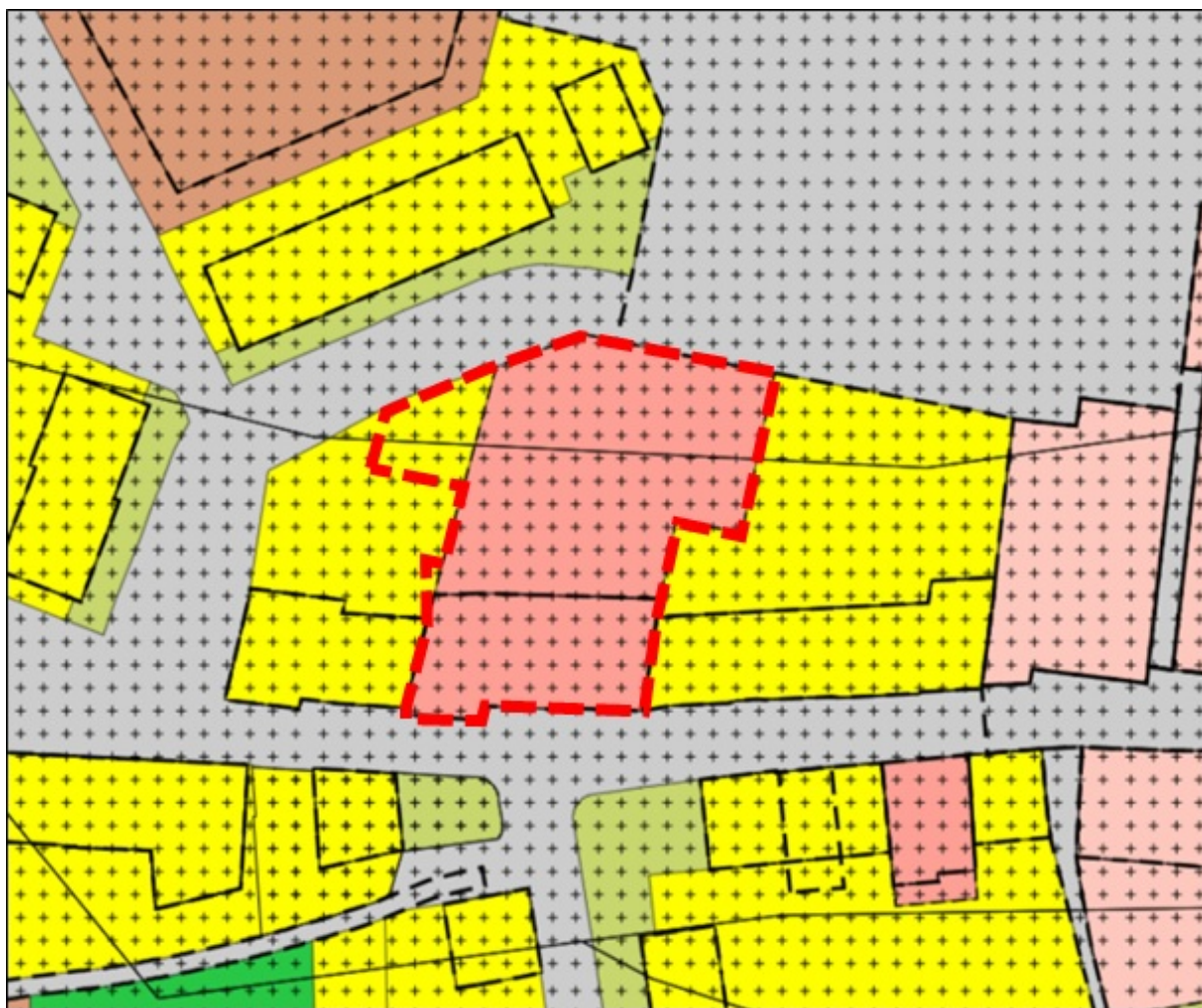
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied, weergegeven op topografische kaart

1.3 Geldende planologische regeling

Voor het plangebied geldt hoofdzakelijk het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' (vastgesteld op 6 september 2011). Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied grotendeels bestemd als 'Detailhandel'. Aan de (noord)westzijde van het plangebied zijn gronden bestemd als 'Wonen'. 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 vigerend bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' (plangebied rood omlijnd)

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel en bestaande woningen. Ter plaatse van de bestaande gebouwen binnen de bestemming 'Detailhandel' is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak ligt direct aan en evenwijdig aan de straat en is 15 meter diep. De maximum goot- en bouwhoogte voor bebouwing binnen het bouwvlak bedraagt respectievelijk 7 m en 10 m. Op de overige gronden is eveneens bebouwing toegestaan (met een bebouwingspercentage van maximaal 70%). De goot- en bouwhoogte voor die gronden bedraagt maximaal respectievelijk 3 m en 5 m.

Voor de gronden met de bestemming 'Wonen' is geen bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat hier geen woningen zijn toegestaan. Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

Naast de voornoemde enkelbestemmingen zijn de gronden ook deels bestemd als 'Waarde - Archeologie hoog' en 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850'.

Naast het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Gemeente Aalten' (vastgesteld op 18 september 2018) ook van toepassing. Dit bestemmingsplan reguleert het aantal toegestane woningen (bestaand) en bevat parkeernormen.



1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In Hoofdstuk 5 volgt de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid, alsmede de uitkomsten van de gevolgde procedure. Hoofdstuk 6 tot slot, betreft een toelichting op systematiek van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding).

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, waarna de toekomstige situatie nader wordt toegelicht.

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn in de huidige situatie meerdere verouderde gebouwen aanwezig. Aan de Hogestraat zijn twee gebouwen gelegen. Het gebouw aan de oostzijde van het plangebied (nr. 34-34a) betreft een voormalig winkelpand. Op de verdieping kan gewoond worden. Het gebouw aan de westzijde (nr. 36) betreft eveneens een voormalig winkel-/woonpand. Aan de achterzijde van nr. 34-34a (noordkant van het plangebied) is een tijdelijke parkeerplaats aanwezig. Deze is bereikbaar via De Hoven. Aan de achterzijde van nr. 36 is een tuin aanwezig. Het meest noordwestelijke gedeelte van het plangebied betreft een tuin die in de huidige situatie bij de woning Hogestraat 40 hoort. In dit deel van het plangebied is een garage aanwezig.

Op navolgende afbeelding is een vogelvluchtbeeld van het plangebied weergegeven. Het plangebied is daarop globaal aangeduid door middel van een gele stippellijn. De vogelvluchtfoto is genomen vanuit het zuiden.



Vogelvluchtfotobeeld plangebied

Op de navolgende afbeeldingen zijn enkele aanzichten van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

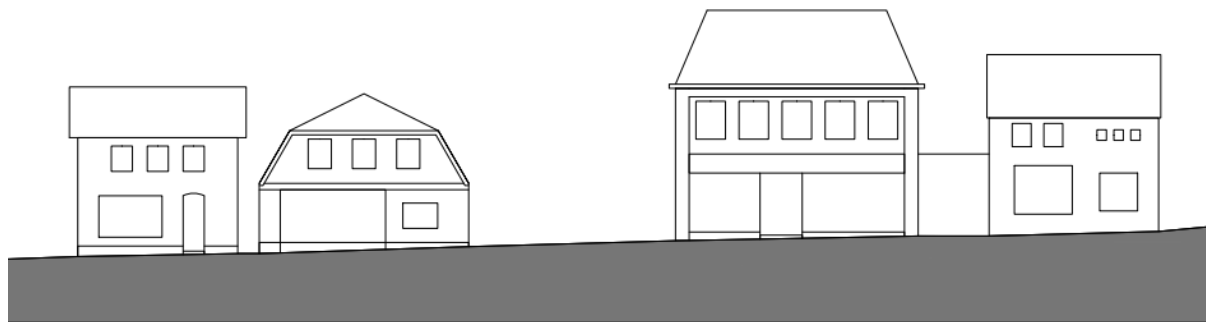


Aanzicht plangebied, gezien vanaf de Hogestraat



Aanzicht plangebied, gezien vanaf De Hoven

In het plangebied is sprake van hoogte verschillen. De zijde aan de Hogestraat (zuidzijde) is beduidend lager gelegen dan de zijde aan De Hoven (noordzijde). Het verschil is circa 2,5 m. Ook in oost-westelijke richting is er sprake van hoogteverschil. Op navolgende afbeelding is een doorsnede tekening van het straatbeeld van de Hogestraat opgenomen. Hierop is goed te zien dat het oostelijke deel van het plangebied aan de zuidzijde weer hoger ligt dan het westelijke deel.

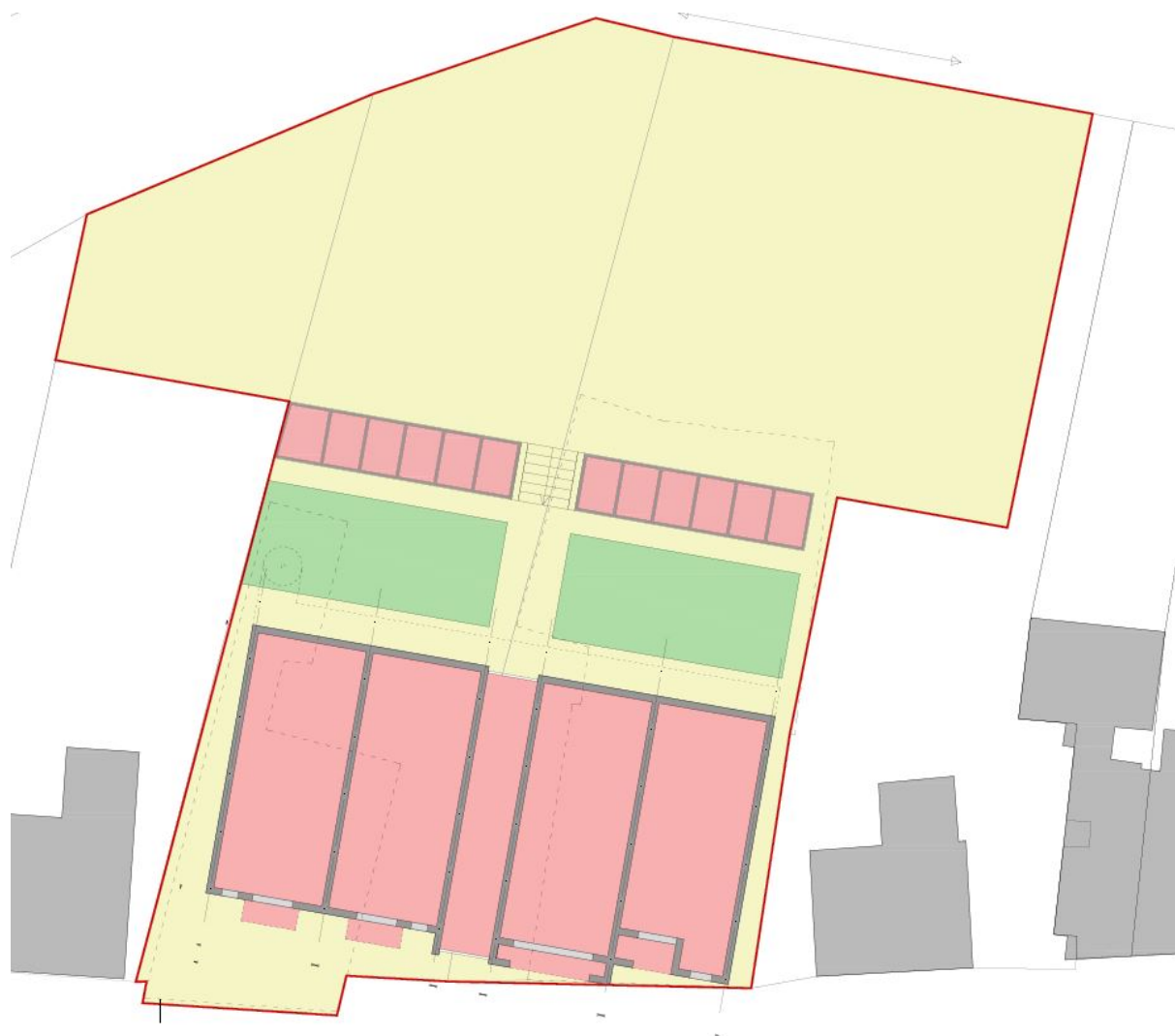


Doorsnede tekening straatbeeld Hogestraat

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw woongebouw gerealiseerd. Het woongebouw biedt ruimte aan elf sociale huurappartementen. Het woongebouw wordt aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd op de locatie van de bestaande bebouwing aan de Hogestraat. Ten noorden van het gebouw wordt buitenruimte, bergingen en een parkeervoorziening ten behoeve van minimaal 11 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeervoorziening wordt ontsloten aan de zijde van parkeerterrein De Hoven.

Op de navolgende afbeelding is het globale schetsplan van het initiatief opgenomen.



Globale schetsplan toekomstige situatie

De bebouwing voegt zich in de stedenbouwkundige structuur van de Hogestraat (bebouwingslint). De Hogestraat maakt deel uit van het historisch dorpsgebied en van het historisch bebouwingslint. Het straatbeeld wordt bepaald door een gevarieerd beeld met wisselende bouw- en goothoogtes, verspringende rooilijnen, verschillende kapvormen en nokrichtingen. Het bouwplan speelt hier op in door de sterke verticale geleiding. Het woongebouw lijkt uit meerdere gebouwen te bestaan, maar het betreft één woongebouw.

Op de navolgende afbeelding is een impressie van het toekomstige straatbeeld ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hierop is goed te zien dat het woongebouw uit vier verschillende gebouwen lijkt te bestaan. Opgemerkt wordt dat het beeld een impressie betreft. Bij de verdere uitwerking van het plan kan het uiterlijk van de bebouwing nog wijzigen. Uitgangspunt blijft wel de verticale geleiding in de gevels zodat de bebouwing zich voegt in het straatbeeld. Dit is ook zo vertaald in het bestemmingsplan (bouwregels, verbeelding).



Toekomstig straatbeeld

Het woongebouw heeft een maximale diepte van 15 m. Aan de achterzijde is een galerij toegestaan van maximaal 3,6 m diep. De (samengestelde) bouwmassa bestaat uit maximaal drie bouwlagen en kent verschillende goot- en bouwhoogtes. In het verlengde van de Steile Dalweg is een bebouwingsaccent mogelijk. Hier is een bouwhoogte van 11 m toegestaan. De overige gebouwdelen hebben een maximale bouwhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 7 m.

Vanwege het hoogteverschil is op de verbeelding aan de zijde van de Hogestraat een peilmeetvlak opgenomen. Als peil voor dit peilmeetvlak wordt gehanteerd: "het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de zijde van de weg, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven".



Hoofdstuk 3 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, Hogestraat 34-36'.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **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 eenvoudige 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.

3.1.2 **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.

3.1.3 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 zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

In voorliggend plan wordt binnen bestaand stedelijk gebied één woongebouw ten behoeve van elf appartementen gerealiseerd. In de huidige situatie zijn in het plangebied twee woningen toegestaan. Per saldo is daarmee sprake van een toename van het aantal woningen van negen. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Wel dient de behoefte aan woningen te worden aangetoond, zie hiervoor paragrafen 3.3 en 3.4).

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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 zijn de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing.

Woon- en leefklimaat

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 onze 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.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft prioriteit: In 2050 wil Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelingen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie Gelderland 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 is op 24 september 2014 vastgesteld en daarna meerdere malen geactualiseerd.

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 de onderwerpen 'wonen' en 'klimaatadaptatie' 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.

Instructieregelklimaatadaptie (art. 2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe



activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

3.2.3 Toetsing provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woongebouw ten behoeve van elf appartementen. Met het initiatief is sprake van de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen realisatie van elf woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Aalten, dat regionaal is afgestemd met de regio Achterhoek (zie paragraaf 3.3.1)

Voor het plangebied worden meerdere maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie toegepast. Ten behoeve van het initiatief is de klimaatatlas Aalten geraadpleegd. Hieruit volgt dat het plangebied relatief hoog ligt en er weinig problemen ontstaan als gevolg van wateroverlast. Zowel korte (piek)buien (70 mm/1 uur en 160 mm/2 uur) als een lange bui (120 mm/48 uur en 160 mm/48 uur) leiden niet tot plasvorming op straat c.q. maaiveld en het risico dat water de panden inloopt (kwetsbaarheid van panden) is klein.

In het plangebied is enigszins sprake van een stedelijke hitte-eiland effect. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het bebouwd oppervlak af. Het perceel Hogestraat 34 is nu nagenoeg geheel bebouwd/verhard, perceel nr. 36 voor ca. 50%. In de nieuwe situatie is sprake van minder bebouwing en het aandeel verhard oppervlak vermindert ook, dan wel er wordt (deels) waterdoorlatende verharding toegepast en/of hemelwater geïnfiltreerd. Er is meer ruimte voor groen (schaduw, biodiversiteit), dat ook evenwichtiger over het plangebied wordt verdeeld. De exacte planuitwerking volgt later maar er is daarbij aandacht voor een vergroening van de locatie en vergroting van biodiversiteit.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen' en 'klimaatadaptatie'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 28 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Aalten de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 ('Goed wonen in een vitale regio') vastgesteld als opvolger van de Regionale woonagenda 2015-2025. De directe aanleiding hiervoor zijn de veranderingen op de woningmarkt, in woonbehoeftes en de wens om wonen meer dan voorheen te bezien als een integrale gebiedsopgave. De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Er komen meer ouderen, kleine huishoudens en starters vinden moeilijk een plek op de woningmarkt. Alle reden om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen.

Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:

- *Vergroten woningvoorraad en versnelling productie*
De ambitie is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om 1.200 woningen per jaar te realiseren. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (waarvan 750 woningen in de gemeente Aalten).
- *Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad*



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

- *De Achterhoek, een plek voor iedereen*

Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000 (prijsspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000 (prijsspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.

- *Wonen als integrale gebiedsopgave*

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

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

3.3.2 Toetsing regionaal beleid

Met het initiatief is sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De in verval geraakte bebouwing wordt vervangen door nieuwe duurzame, toekomstbestendige bebouwing. Het plan voorziet in de toevoeging van elf sociale huurwoningen. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele behoefte aan sociale huurwoningen.

Het plan is in overeenstemming met de regionale beleidsuitgangspunten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Centrumplan Aalten

Met het Centrumplan Aalten wordt ingezet op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum. Deze locatie is één van de laatste (grotere) transformatielocaties in de aanloopstraat Hogestraat. Met sloop en herbestemming van de leegstaande winkelpanden vervalt ca. 450 m² winkelvloeroppervlak (en nog meer potentiële m² vanwege de detailhandelsbestemming). Het plan draagt bij aan het compacter en aantrekkelijker maken van het centrum en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in deze aanloopstraat.

3.4.2 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.

Woningbouwstrategie gemeente Aalten

Als uitwerking van de woonvisie 2021 – 2026 heeft de gemeenteraad de woningbouwstrategie 'flexibel inspelen op de woningvraag' voor de gemeente Aalten vastgesteld. In deze notitie worden diverse uitgangspunten en scenario's belicht voor de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende 10 jaar in de gemeente Aalten. Op basis van de verschillende scenario's is de woningbehoefte ingepland op ca. 820 woningen voor de periode 2021-2030. Om eventuele planuitval op te vangen werkt de gemeente Aalten aan een planvoorraad van 1.050 woningen.

3.4.3 Toetsing gemeentelijk beleid

Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling van een voormalige winkel-/woonlocatie met verouderde bebouwing ten behoeve van één woongebouw dat ruimte biedt aan elf sociale huurappartementen. Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van de kern Aalten. Doordat mogelijkheden voor detailhandel aan de randen van het kernwinkelgebied worden weggenomen, wordt dit gebied compacter gemaakt. In plaats van de detailhandel gaat het plangebied ruimte bieden aan elf sociale huurappartementen. Daarmee wordt voorzien in een behoefte aan nieuwe woningen in Aalten. Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, vooral in en om het centrum dichtbij voorzieningen. De woningen moeten voldoen aan het programma nultredenwoning. De herontwikkeling zal een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De in verval geraakte bebouwing wordt vervangen door nieuwe duurzame, toekomstbestendige bebouwing die zich voegt in de stedenbouwkundige structuur van de Hogestraat. Het gaat daarbij om het bebouwingslint met wisselende wisselende bouw- en goothoogtes, verspringende rooilijnen en verschillende kapvormen en nokrichtingen.

Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

4.1.2 Toetsing

Met de ontwikkeling is sprake van de realisatie van een woongebouw ten behoeve van elf woningen op een locatie die in de huidige situatie reeds bebouwd is met woon-/winkelpanden. Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de voorheen aanwezig functie- en bebouwing op deze locatie wordt voorliggend initiatief niet als een nieuw 'stedelijk ontwikkelingsproject' (zoals opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r.) beschouwd. Om die reden is geen sprake van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Overigens wordt in de navolgende paragrafen wel nader ingegaan op de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Uit deze paragrafen komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

4.1.3 Conclusie

Het bestemmingsplan kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.2.2 Toetsing

Door Milieutechniek Rouwmaat januari 2021 een verkennend bodem- en asbest (in bodem)onderzoek. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd.

De onderzoekslocatie is op basis van het vooronderzoek verdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen. De onderzoekslocatie is eveneens verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem. De grondwaterstand is dieper gelegen dan 5 m• -mv en is daarom niet onderzocht.

In de drie grond(meng)monsters zijn lichte verontreinigingen aan cadmium, kwik, lood, zink, PCB(7) en/of PAK(10) aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten houden vermoedelijk verband met de gebruikshistorie van de percelen. De gehalten zijn echter niet van dien aard dat deze nadere aandacht behoeven.

Bij het asbestonderzoek zijn zintuiglijk geen (grove) asbestverdachte materialen



aangetroffen. In de grond(meng)monsters van de fijne fractie is analytisch in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt op basis van het onderzoek geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan en de beoogde nieuwbouw van woningen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem biedt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.3.2 Toetsing

De direct omliggende straten Hogestraat, De Hoven, Steile Dalweg kennen een snelheidregime van 30 km/h. Deze wegen hebben geen onderzoekszone op basis van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevel als gevolg van deze wegen hoeft daarom niet te worden bepaald. Gelet op de lage verkeersintensiteit van de wegen (geen doorgaande wegen) en de lage verkeerssnelheid, is er geen geluidhinder te verwachten op de woningen.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Beeklaan (50 km/h). Vanwege de grote afstand tussen de weg en het plangebied (ca. 170 meter) en alle bebouwing in het tussenliggende gebied die het geluid afschermen, zal het wegverkeersgeluid zeker niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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 PM₁₀ 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 NO₂ en PM₁₀ 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.

4.4.2 Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om maximaal elf 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.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Op basis van het voorgaande is een toetsing aan de grenswaarden niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)¹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2021 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2021 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.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstand LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en Basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een

Met de ontwikkeling is sprake van nieuwe kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire en/of mobiele bronnen. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Een nadere toetsing kan daarom achterwege blijven.

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

4.6.1 Algemeen

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde



gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

4.6.2 Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies en de nabijheid van het centrum deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

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

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Onderzocht moet worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de nabije omgeving van het plangebied liggen enkele functies die als categorie 1 of 2 worden aangemerkt (supermarkt, activiteitscentrum, dansstudio, kerk, basisschool). De minimaal aanbevolen afstand bedraagt 10 tot 30 meter. Omdat het om gemengd gebied gaat kunnen de richtafstanden met één afstandstap verkleind worden (van 30 naar 10 meter). Alle bedrijven/functies liggen op grotere afstand van het plangebied (> 30 meter).

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Water

4.7.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

1. Klimaatrobuustgebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem



weer.

2. Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

3. Circulaire Economie en Energietransitie

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

4. Gezonde leefomgeving

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

4.7.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie zijn de percelen voor een groot deel bebouwd c.q. verhard, het perceel Hogestraat 34 zelfs voor bijna 100%. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak af.

Op basis van de 'Uitgangspunten waterberging' van het Waterschap gaat het hier om een stedelijke ontwikkeling, categorie B1 (sloop en herbouw) waarbij geen sprake is van netto toename van de verharding. Omdat de projectlocatie groter is dan 1.500 m² geldt een opgave van waterneutraal T100 en klimaatrobuust +10%. Dit komt voor een ontwikkeling in stedelijk gebied neer op een hemelwatercompensatie van 80 mm per m² verhard oppervlak. Sloop en herbouw is een kans om stedelijk gebied klimaatrobuust in te richten.

Het inrichtingsplan voor het perceel is nog niet uitgewerkt. Dit volgt later, mede in verband met de aanbestedingsstrategie van de woningcorporatie. Het terrein is groot genoeg om infiltratievoorzieningen op eigen terrein te treffen. In de regels van het bestemmingsplan is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erin voorziet dat aan bovengenoemde infiltratienorm wordt voldaan. Dit wordt te zijner tijd getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Hiermee zijn de waterhuishoudkundige belangen gewaarborgd.

4.7.3 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt het Waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn. Voor dit initiatief is op 6 november 2023 de digitale watertoets doorlopen en is een memo ter advies naar het Waterschap gestuurd. De digitale watertoets is als Bijlage 2 bijgevoegd. Ten aanzien van het wateradvies geldt er voor het initiatief een normale procedure. Er is advies gevraagd aan het Waterschap Rijn en IJssel over dit plan.

4.7.4 Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap heeft op 28 november 2023 advies uitgebracht en de volgende opmerkingen gemaakt:

Hemelwaterberging

Er is een hemelwatercompensatie van 80 mm per m² verhard oppervlak vereist in plaats van 40 mm.

Waterhuishoudkundige uitwerking

Op basis van het meegeleverde ontwerp kunnen wij niet inschatten om hoeveel m² toekomstig verhard oppervlak het zal gaan en daarmee geen uitspraak doen over het benodigd m³ berging. Ter onderbouwing van deze ontwikkeling is dan ook een waterhuishoudkundige uitwerking noodzakelijk.

We ontvangen de uitwerking en aangepaste stukken graag voordat deze in procedure wordt gebracht.

Verwerken overlegreactie

De reactie over de hemelwaterberging is verwerkt in paragraaf 4.7.2 en in de planregels. De norm van 80 mm per m² verhard oppervlak is hierin opgenomen.

In paragraaf 4.7.2 is aangegeven waarom er nog geen uitgewerkt waterhuishoudkundig plan is. In de planregels is wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erin voorziet dat de benodigde infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er geen mogelijkheid geweest voor verder overleg vóórdat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dit zal plaatsvinden gedurende de bestemmingsplanprocedure. Wanneer na overleg nog verdere aanpassingen nodig zijn dan wordt dit, waar nodig, bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt.

4.7.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

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.

4.8.2 Toetsing

Archeologie

Door Econsultancy is in november 2023 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Deze verwachting is vooral gebaseerd op de ligging van het



plangebied op de relatief hoger gelegen zuidelijke rand van een plateau-achtige terrasrest ligt, langs het ten zuiden en lager gelegen beekdal van de Boven Slinge (ingesneden in het Oost-Nederlandse plateau). Het plangebied had in principe al een gunstige ligging voor het ontplooiën van (tijdelijke) bewoningsactiviteiten vanaf het (Laat-)Paleolithicum. Ook voor landbouwers vormde het plateauachtige terrasrest, en daarmee het plangebied, een zeer gunstige nederzettingslocatie. Het plangebied behoort tevens tot de historische dorpskern van Aalten. De kans op archeologische resten daterend vanaf de 9^e/10^e eeuw is daarmee hoog tot zeer hoog. Binnen het plangebied moet dan ook rekening worden gehouden met de aanwezigheid van (stedelijke) ophogingspakketten en sporen van een pre-stedelijke menselijke bewoningsactiviteiten en agrarische bewerking van het gebied (greppels, kuilen en paalkuilen). Vanuit het oudst beschikbare historisch kaartmateriaal blijkt dat binnen het plangebied vanaf in ieder geval de tweede helft van de 18^e eeuw al in gebruik was voor woondoeleinden/dat er historische woonerven hebben gelegen. Gedetailleerd kaartmateriaal uit het begin van de 19^e eeuw (Minuutplan) laat zien dat er in het zuidelijke deel van het plangebied bebouwing stond, langs de voorloper van de Hogestraat (twee woonerven die beide in het zuidelijke deel bebouwd waren met een pand/woning). Wel hebben in het centrale en noordelijke deel van het plangebied verschillende panden gestaan tot in de jaren '60 van de 20^e eeuw. De bestaande bebouwing binnen het plangebied (winkelpanden met een bovenwoning) betreft ook naoorlogse bebouwing. Er dient rekening te worden gehouden met dat sloopwerkzaamheden (verwijderen van ondergrondse delen) recente verstoringen van de bodemopbouw hebben veroorzaakt.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek laten een sterk en vaak diepgaande verstoorde bodemopbouw zien, waarbij verstoringen vrij recentelijk zijn. Geroerde/verstoorde lagen grond lopen door tot een variërende diepte van minimaal 40 tot maximaal 240 cm - mv. Bij vijf van de acht boringen is de verstoringsdiepte aanzienlijk, tegen 200 cm -mv dan wel voorbij 200 cm -mv. Het gaat zowel om na vergraving teruggestorte humeuze lagen grond als een teruggestort oorspronkelijk deel van de C-horizont (moderne vergravingen zijn uitgevoerd tot veelal ruim voorbij de oorspronkelijke top van de C-horizont). Hieronder is sprake van een scherpe overgang direct naar de C-horizont en betreft grondmorene-/ijssmeltwaterafzettingen van het plateau-achtige terrasrest. In geen van de boringen is een afdekkende laag dekzand waargenomen. Wellicht dat deze er wel heeft gelegen, maar is deze door sterke mate van verstoring niet meer te onderscheiden.

Alleen in het geroerde deel van de bodemopbouw is antropogeen materiaal aangetroffen, bestaande uit resten beton-/baksteenpuin, kolengruis en machinaal glas. Deze zijn van recente ouderdom (20^e eeuw) en zeer waarschijnlijk opgemengd met de vergraven en vervolgens teruggestorte grond. Topografisch kaartmateriaal laat zien dat tot in de jaren '60 van de 20^e eeuw in het centrale en noordelijke deel van het plangebied bebouwing heeft gestaan, waardoor het meest waarschijnlijk sloopresten betreffen. In het onverstoorde deel van de bodemopbouw zijn tot 30 cm in de top van de C-horizont geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bewaard gebleven oude ophogingslagen/een oude woongrond/een oude cultuurlaag. Op basis van de resultaten van de karterende fase van het booronderzoek is er geen duidelijke aanleiding om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied nog te vermoeden.

Conclusie en advies

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Er is sprake van een veelal diepgaande, sterk verstoorde bodemopbouw binnen het plangebied, waardoor



archeologische resten niet meer in situ worden verwacht (archeologisch potentiële sporen/vondstniveau is sterk aangetast dan wel volledig verwijderd). Verstoringen zijn meest waarschijnlijk het gevolg van sloopwerkzaamheden (verwijderen van ondergrondse delen) tijdens de tweede helft van de 20^e eeuw. Daarnaast zijn er geen archeologisch relevante indicatoren aangetroffen tijdens het onderzoek en ontbreekt het aan bewaard gebleven oude ophogingslagen/een oude woongrond/een oude cultuurlaag. Een archeologische vindplaats wordt niet meer verwacht binnen het plangebied.

Cultuurhistorie

Het plangebied behoort tevens tot de historische dorpskern van Aalten. De huidige bebouwing in het plangebied aan de Hogestraat dateert uit de jaren '50 en '60 van de 20^e eeuw. De bebouwing heeft geen cultuurhistorische of monumentale waarde. De in verval geraakte huidige bebouwing wordt vervangen door nieuwe duurzame, toekomstbestendige bebouwing die zich voegt in de stedenbouwkundige structuur van de Hogestraat. Het gaat daarbij om het bebouwingslint met wisselende wisselende bouw- en goothoogtes, verspringende rooilijnen en verschillende kapvormen en nokrichtingen.

4.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.9 Ecologie

4.9.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

4.9.2 Toetsing

Natuurwaardenonderzoek

In het kader van het initiatief is door Natuurbank Overijssel in oktober 2022 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd naar een groter gebied dan alleen het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op minimaal 7,7 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Bekendelle. Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf ingegaan.

Het plangebied ligt in het centrum van Aalten en behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone. Omdat het plangebied buiten deze zones ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid ten aanzien van deze gebieden. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone kent namelijk geen externe werking.

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. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels in de gebouwen en beplanting, bezetten amfibieën en er een (winter)verblijfplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten het wel als foerageergebied.

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 beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, beschadigen en/of vernielen van een vogelnest, dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Als gevolg van slopen van gebouwen en uitvoeren van grondverzet (tuin), wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)verblijfplaats en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. In het kader van de voorgenomen activiteiten, mag geen beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood worden. Beschermde dieren dienen daarom verjaagd of weggevangen te worden.

Voortoetsstikstof

Door Lycens is in november 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd. Uit de rekenresultaten is gebleken dat als gevolg van het initiatief zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van het initiatief heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw en de verlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

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

4.10.2 Toetsing

Verkeer

Wijze van ontsluiten

De parkeerplaatsen bevinden zich ten noorden van het nieuw te realiseren woongebouw. De parkeerplaatsen worden ontsloten op De Hoven ter hoogte van het parkeerterrein De Hoven.

Aantal verkeersbewegingen

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de kengetallen van het CROW² die gelden voor de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en



het gebiedstype 'schil centrum'. Uitgaande van de categorie 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' is het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 4,1 per woning, per dag. Dit betekent dat met de realisatie van de elf woningen 45,1 verkeersbewegingen per dag tot stand komen.

Op basis van de bestaande planologische situatie is er in potentie ook sprake van verkeersbewegingen in verband met de bestaande planologische mogelijkheden in het plangebied (detailhandel en wonen). Per saldo zal ten hoogste sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen rondom het plangebied als gevolg van het initiatief. De weg De Hoven heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken.

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 woning	Totaal
huur etage, midden/goedkoop	11 woningen	1 woning	0,8	8,8

Volgens de parkeernormen uit het parapluplan zijn er voor het initiatief 9 parkeerplaatsen nodig. De initiatiefnemer legt voor elk appartement 1 parkeerplaats aan op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

4.10.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 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 m² 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 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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.

5.1.2 Situatie

Voorliggend initiatief wordt gerealiseerd door De Woonplaats. De kosten die gepaard gaan met planologische procedure en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van De Woonplaats.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en De Woonplaats is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op De Woonplaats worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.



5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooraankondiging / inspraak

Op maandag 13 november 2023 van 19:00 uur tot 20:30 uur is er een informatiebijeenkomst (inloop) gehouden in het gemeentehuis in Aalten. Omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd (ca. 45 huishoudens). Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden het schetsplan bekijken en vragen stellen aan woningcorporatie De Woonplaats en de gemeente.

De vooraankondiging dat het bestemmingsplan wordt herzien, is gepubliceerd op dinsdag 5 december 2023.

5.2.2 Vooroverleg

Het (concept) plan is voorgelegd aan het Waterschap. Het resultaat van dit overleg is opgenomen in paragraaf 4.7.4.

Bestemmingsplannen voor woningbouw met minder dan 20 woningen binnen stedelijk gebied, waarbij geen andere provinciale belangen spelen, hoeven niet voorgelegd te worden aan de provincie Gelderland in het kader van vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro). Er zijn geen provinciale belangen in het geding, zie paragraaf 3.2.

5.3 Procedure

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



Hoofdstuk 6 Plansystematiek

6.1 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).

6.2 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.

6.2.1 Inleidende regels

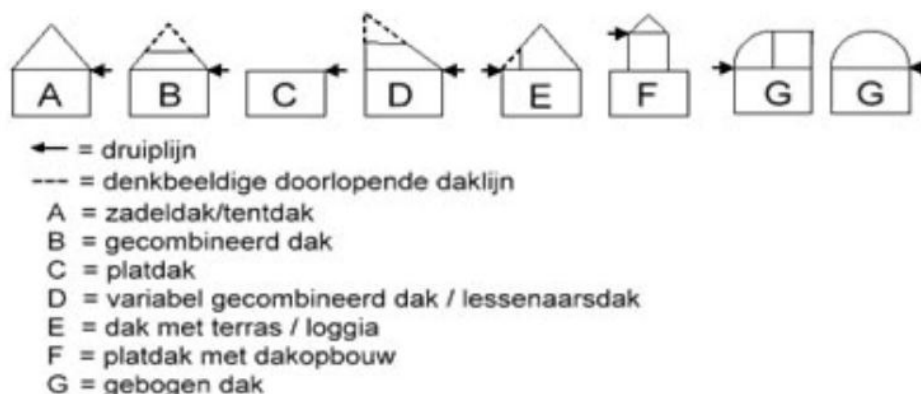
'Hoofdstuk 1' bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

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 '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. Navolgend 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'. 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.

6.2.2 Bestemmingsregels

In voorliggend bestemmingsplan komt de bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' en 'Waarde - Archeologie hoog' voor. Deze zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2'.

Woongebied

Het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Deze bestemming is ten opzichte van een reguliere bestemming 'Wonen' flexibeler, omdat de gronden tevens zijn bestemd voor openbare ruimte in de vorm

van bijvoorbeeld een openbare parkeerplaats of groenvoorzieningen.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, bed & breakfast, aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, gemeenschappelijke voorzieningen zoals (verblijfs-)ruimten en (gezondheids-)voorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bermen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

In de bouwregels is opgenomen dat de woningen uitsluitend gestapeld gebouwd mogen worden (in een woongebouw) en dat het maximum aantal woningen elf bedraagt.

In het plangebied is één bouwvlak opgenomen. Het woongebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag niet dieper zijn dan 15 m. Op de verbeelding is de maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen. Voor de goot- en bouwhoogte is het van belang op te merken dat vanwege het hoogteverschil op de verbeelding aan de zijde van de Hogestraat een peilmeetvlak is opgenomen. Als peil voor dit peilmeetvlak wordt gehanteerd: "het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de zijde van de weg, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven". Dit betekent dat het peil ter hoogte van het centrale gedeelte van het woongebouw aan de Hogestraat zal worden gemeten.

De bouwdiepte van het woongebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.

Naast het woongebouw zijn, onder voorwaarden, ook bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan.



Waarde - Archeologie dorpskern 1850 en Waarde - Archeologie hoog

De voor 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' en 'Waarde - Archeologie hoog' 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.

6.2.3 Algemene regels

'Hoofdstuk 3' 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.

Overige regels

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 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. <https://www.cimlk.nl/kaart>
2. CROW, december 2018, Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381