Toelichting

Gemeente Aalten

Bestemmingsplan

Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024

vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Gebieds- en planbeschrijving **11**
2.1 Algemeen 11
2.2 Bestaande situatie 11
2.3 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk3 Beleidskader **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten **25**
4.1 Bodem 25
4.2 Geluid 26
4.3 Luchtkwaliteit 26
4.4 Geur 27
4.5 Externe veiligheid 29
4.6 Bedrijven- en milieuzonering 31
4.7 Water 32
4.8 Klimaatadaptatie 35
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 36
4.10 Ecologie 36
4.11 Verkeer en parkeren 40

Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid **43**
5.1 Algemeen 43
5.2 Economische uitvoerbaarheid 43
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

Hoofdstuk6 Plansystematiek **45**
6.1 Algemeen 45
6.2 Dit bestemmingsplan 46

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een volledig agrarisch gebied gelegen ten noorden van de kern van IJzerlo. De gemeente Aalten is, in goed overleg met de Vereniging 'Ons Aller Belang', voornemens om een terrein ten noordwesten van de kern van IJzerlo te herontwikkelen. Door de toegenomen vraag naar woningen zijn diverse agrarische percelen door de gemeente Aalten aangewezen voor woningbouw ter uitbreiding van IJzerlo. Hierbij dient er aandacht te zijn voor diverse woningtypen en het geheel in te passen in het bestaande landschap. Tegelijkertijd is er de wens om naast de huidige basisschool CBS ´t Warmelinck een nieuw parkeerterrein te realiseren. Daarnaast worden ten westen van het nieuwe parkeerterrein aan de Kruisdijk twee zogenaamde Rood-voor-Rood kavels (elk afzonderlijk 750 m^2) ontwikkeld. Tevens dienen de aanliggende gronden van twee ´uuthuuskes´ op planologische wijze aansluiting te vinden met de voorgenomen herontwikkeling.

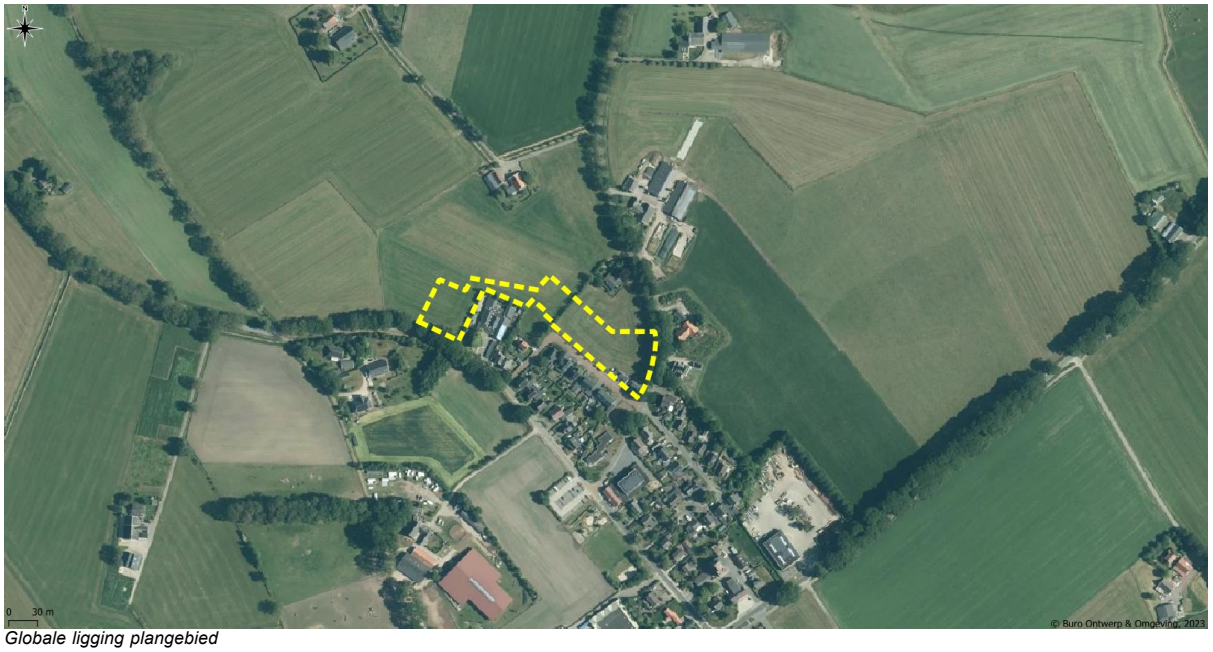
Ter voorbereiding op de geplande herontwikkeling zijn door de gemeente Aalten gronden aangekocht. Daarnaast is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd om de voorgenomen ontwikkeling nader te kunnen uitwerken met betrekking tot de aspecten wonen, parkeren, groen en water.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie van het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de bebouwde kom van de kern van IJzerlo nabij diverse straten en agrarische gronden. Het plangebied heeft een langerekt horizontale begrenzing. Aan de zuidzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de Warmelinckweg, de Kruisdijk en CBS 't Warmelinck. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Thijsweg en agrarische percelen vormen de begrenzing aan de west- en noordzijde. Het plangebied bestaat (gedeeltelijk) uit percelen die kadastraal bekend staan als: gemeente Aalten, sectie S, nummer 885, 1079, 1085 en 1086.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een geel kader. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt voor het grootste gedeelte onder de werking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015', vastgesteld door de raad van de gemeente Aalten op respectievelijk 21 maart 2017. Daarnaast valt een klein gedeelte van het bestemmingsplan onder de werking van het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Aalten op respectievelijk 9 juni 2011.

Het deel van het plangebied dat is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' heeft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geldend. Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo 2010' zijn de gronden bestemd als 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'.

De navolgende afbeelding laat een uitsnede van het plangebied binnen de geldende bestemmingsplannen zien.



Vigerende bestemmingsplannen plangebied (rood omkaderd)

Naast de genoemde bestemmingsplannen geldt voor het gedeelte van het plangebied die zijn gelegen binnen 'Landelijk gebied 2015' het 'Paraplubestemmingsplan gemeente Aalten' dat door de raad van de gemeente Aalten is vastgesteld op 16 november 2018. Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor de woningbouwplanning, de parkeernormen en een toevoeging op het strijdig gebruik. Dit bestemmingsplan regelt dat er binnen het plangebied geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

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 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet en in Hoofdstuk 6 volgen de juridische planaspecten.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Algemeen

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

2.2 Bestaande situatie

De locatie van het plangebied bestaat voornamelijk uit grasland en binnen de begrenzing van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich akkers, weilanden, woningen en boerderijen. Het plangebied wordt aan de Kruisdijk en de Thijsweg begrensd door zomereiken. Merkbaar is dat de Kruisdijk en de Thijsweg hoger in het landschap liggen. Vanaf de Thijsweg is een duidelijke helling welke afloopt in de richting van het plangebied. Langs de Kruisdijk vormt eenzelfde helling een greppel en door het plangebied loopt van zuidwestelijke naar noordoostelijke richting een greppel aangezet met een elzensingel. Ter plaatse van deze greppel in het plangebied heeft een voormalige toegangsweg gelegen tussen de Warmelinckweg en het perceel van Thijsweg 4.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie in het plangebied, gezien vanaf de Thijsweg, Warmelinckweg, Kruisdijk en vanuit het plangebied.



Impressie bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Thijsweg



Impressie bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Warmelinckweg



Impressie bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Kruisdijk



Impressie bestaande situatie plangebied, gezien vanuit het plangebied

2.3 Toekomstige situatie

De gemeente Aalten is, in in goed overleg met de Vereniging ‘Ons Aller Belang’, voornemens om een terrein ten noorden van de kern van IJzerlo te herontwikkelen. Ter voorbereiding op de geplande herontwikkeling zijn door de gemeente Aalten gronden aangekocht. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in april 2023 een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd om gerelateerd aan de voorgenomen ontwikkeling de (on)mogelijkheden voor de locatie van het plangebied te zien aan de hand van een gebiedsanalyse en schetsmodellen. Hierdoor kan er een nadere uitwerking gegeven worden aan de gehele herontwikkeling ten noorden van de kern van IJzerlo met betrekking tot de aspecten wonen, parkeren, groen en water. De stedenbouwkundige verkenning is bijgevoegd als Bijlage 1.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is op basis van de diverse benoemde ruimtelijke aspecten een voorkeursmodel (zie Bijlage 2) en een stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 3) uitgewerkt. Hierbij wordt in eerste instantie bijgedragen aan woningbouw ter uitbreiding van IJzerlo en een parkeerterrein ten westen van CBS 't Warmelinck gelegen aan de Kruisdijk. Met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied wordt ingezet op de volgende uitgangspunten:

- een variatie aan woningtypen met een nadruk op woningen voor jongeren/starters en senioren;
- waar mogelijk behouden van bestaand groen;
- aansluiten op de bestaande waterstructuur;
- een gebiedseigen groene inpassing van de nieuwbouw;
- een verbinding tussen de nieuwe parkeerplaats bij CBS 't Warmelinck en de Warmelinckweg;
- het maken van een aantrekkelijke entree van IJzerlo.

Het woonprogramma bestaat uit 1 vrijstaande woning, 2 twee-onder-een-kapwoningen, 5 rijwoningen, 4 seniorenwoningen en 4 'Tiny Houses'. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Daarnaast worden groen- en watervoorzieningen behouden en toegevoegd in het plangebied zodat het geheel wordt

ingepast in het bestaande landschap. Ook wordt er een voetpad gerealiseerd die vanuit de Thijsweg door het plangebied richting het nieuwe parkeerterrein bij CBS 't Warmelinck. Parkeren wordt bij de vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen voorzien op eigen terrein. Voor de nieuwe woningen vindt parkeren plaats in een parkeerkoffer in het midden van het plangebied die te bereiken is via de Warmelinckweg.

Navolgende afbeelding geeft het voorkeursmodel weer voor de inrichting van een groot gedeelte van het plangebied.



Voorkeursmodel stedenbouwkundige verkenning

Naast de beschreven ontwikkeling van de woningbouw en het parkeerterrein worden in het plangebied twee zogenaamde Rood-voor-Rood kavels (elk afzonderlijk 750 m^2) ontwikkeld met afzonderlijk op elke kavel één vrijstaande woning. Deze kavels komen ten westen van het nieuwe parkeerterrein te liggen, eveneens aan de Kruisdijk. In totaal worden er dus 18 nieuwe woningen gerealiseerd in het plangebied.

In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Warmelinckweg, zijn twee bestaande vrijstaande woningen gelegen. De aanliggende gronden van deze 'uuthuuskes' (tijdelijke, kleine flex-huurwoningen die ter plaatse zijn toegestaan met een tijdelijke omgevingsvergunning) worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan doordat op planologische wijze aansluiting wordt gevonden met de voorgenomen herontwikkeling in het overige gedeelte van het plangebied. Na het expireren van de tijdelijke vergunning, zou een op basis van dit bestemmingsplan een definitieve vergunning voor woningbouw kunnen worden verleend. In geval van vervangende nieuwbouw dient op een goede wijze te worden aangesloten op de bebouwingsystematiek die in dit bestemmingsplan wordt neergelegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

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

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'. De ontwikkelingen in het plangebied zouden 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 een maximum van elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 18 woningen (16 woningen uit stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 3) twee woningen ter plaatse van de Rood-voor-Rood kavels) en een parkeerterrein en wordt daarom aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. Door Buro Ontwerp & Omgeving is een toets voor de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Deze toets is als Bijlage 4 bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat in de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken op het gebied van wonen, de regionale/lokale behoefte voldoende is aangetoond. Verder is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied, zoals in het provinciale beleid is opgenomen. De ontwikkeling voorziet in een divers woonprogramma met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, aaneengebouwde seniorenwoningen en tiny houses, hetgeen waar veel behoefte aan is binnen gemeente Aalten. Qua typologie wordt bij het woonprogramma een verdeling gehanteerd, waarbij 'sociale huur' (of 'sociale koop'), 'betaalbare koop' en 'vrije sector' worden toegepast. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de gemeente Aalten. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming 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 het woon- en leefklimaat en klimaatadaptatie 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

Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

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 een woningbouwprogramma met in totaal 18 woningen, een parkeerterrein en diverse groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling van een locatie ten noorden van bestaand stedelijk gebied (kern IJzerlo). De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande landschapsstructuur (en bebouwingsstructuur) in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen realisatie van 18 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 dat het westelijk deel van het plangebied door het relatieve hoogteverschil gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. 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 tot bepaalde plasvorming op straat c.q. maaiveld. Het risico dat water de panden inloopt (kwetsbaarheid van panden) is klein. Met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve gevolgen verwacht voor de (toekomstige) waterhuishouding ter plaatse. De mate van doorlatendheid in het plangebied wordt namelijk met de infiltratie van hemelwater in de diepere bodemlagen als ‘kansrijk’ bestempeld. Verder worden diverse boven- en ondergrondse waterbergingsmaatregelen toegepast in het plangebied. Een verdere uitwerking hiervan is te vinden in paragraaf 4.7. Tegelijkertijd komt dit de droogtegevoeligheid van het plangebied ten goede, doordat water zo veel mogelijk ter plaatse wordt geïnfiltreerd en vastgehouden.
In het plangebied is weinig sprake van een stedelijke hitte-eiland effect. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het bebouwd oppervlak toe, doordat agrarische gronden gebruikt gaan worden voor o.a. woningbouw en parkeren. Het plangebied is nu nagenoeg geheel onbebouwd/onverhard. In de nieuwe situatie is sprake van meer bebouwing en het aandeel verhard oppervlak neemt ook toe. Wel wordt er (deels) waterdoorlatende verharding toegepast en/of hemelwater geïnfiltreerd. Er is meer ruimte voor diverse groenvoorzieningen (vergroting schaduw en biodiversiteit), dat ook evenwichtiger over het plangebied wordt verdeeld/ingepast. In het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 3) is daarbij aandacht voor de bestaande landschapsstructuur en nieuwe vergroening van de locatie.

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 (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000 (prijspeil 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 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

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

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober 2019 is deze door de provincie Gelderland vastgesteld. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn doorvertaald in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente Aalten, vastgesteld op 23 februari 2021. Met dit afwegingskader kunnen nieuwe initiatieven omtrent woningbouw worden getoetst.

3.3.3 Toetsing regionaal beleid

Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling van een locatie ten noorden van bestaand stedelijk gebied (kern IJzerlo). De bestaande agrarische gronden worden vervangen door een uitbreiding van een woongebied, waarbij er sprake is van nieuwe duurzame en toekomstbestendige woningen. Het plan voorziet in een variatie aan woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijtjeswoningen, seniorenwoningen en 'Tiny Houses) met een nadruk op woningen voor jongeren en senioren. De woningen worden, in lijn met het AWLO, levensloopbestendig uitgevoerd. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele behoefte aan diverse woningtypen.

Het plan is in overeenstemming met de regionale beleidsuitgangspunten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2021 - 2026

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

- Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp;
- Mogelijkheden voor starters vergroten;
- Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten;
- Mogelijkheden voor woningsplitsing en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied verruimen;
- Wonen en zorg voor ouderen;
- Spoedzoekers; voor wie moet de gemeente er zijn, voor wie wil de gemeente er zijn en

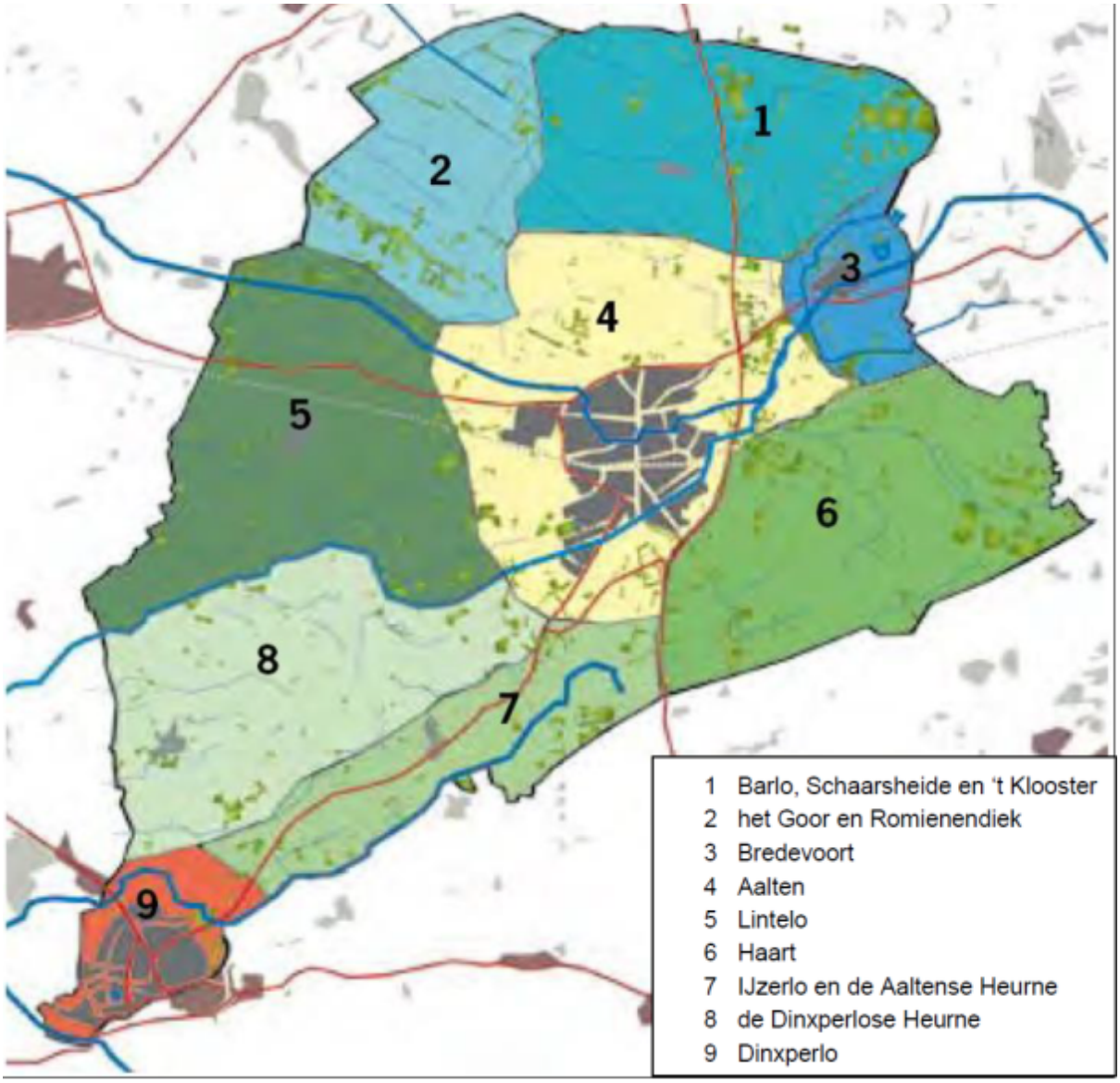
wie zijn zelfredzaam?
- Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog.

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 circa 820 woningen voor de periode 2021-2030. Om eventuele planuitval op te vangen werkt de gemeente Aalten aan een planvoorraad van 1.050 woningen.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Nieuwe Noabers, vernieuwend landschap

Op 20 november 2007 heeft de gemeenteraad het landschapsontwikkelingsplan (LOP) ‘Nieuwe noabers, vernieuwend landschap’ vastgesteld. Het LOP moet gezien worden als een ideeën- en inspiratieboek voor de ontwikkeling en beheer van het landschap. Naast natuur en landschap geeft het LOP ook concrete voorbeelden voor recreatieve ontsluiting en functieverandering van het landelijk gebied. In het LOP worden negen landschapsensembles onderscheiden:



Landschapsensembles LOP

Voor elk landschapsensemble is een apart werkboek opgesteld. Elk werkboek bevat de volgende onderdelen:

- de visie voor het landschapstype;
- doelen vanuit het beleid en vanuit de mensen in het gebied;
- de bestaande waardekaart;
- de uitwerking van het LOP in tekst en op kaartbeeld, algemeen en per functie in het landschap;
- de mogelijke landschapselementen in de vorm van een bouwpakket voor punt-, lijn- en vlakelementen.

Binnen het LOP is het plangebied gelegen binnen het landschapsensemble 'IJzerlo en de Aaltense Heurne'. Daarnaast valt het plangebied in de zone 'De rug van IJzerlo', met het motto: "Houd de rug open met heggen en geef de rug een krans van hagen en akkermanshout". Op de top van de rug van IJzerlo dient geen opgaande beplanting te worden aangebracht om de open es zoveel mogelijk te accentueren en de naastliggende boerderijen mooi te laten uitkomen. Alleen waar op de es bebouwing aanwezig is, kan hier erfbeplanting omheen worden gezet. Voor alle lijnen in het landschap geldt dat ze hier in

een vrij dicht patroon kunnen worden gelegd.

Er worden voor ‘De rug van IJzerlo’ een aantal gewenste ingrepen genoemd:

- Groep van eik of linde bij uitzichtpunt aan hegge;
- Hegge: zandpad over es;
- Kranspad: eikensingel langs esrand;
- Kranspad: wilde haag langs esrand.

Voor het verder versterken van de ecologische structuur én wandelmogelijkheden in het buitengebied worden de volgende suggesties gedaan:

- Variaties op hagen van meidoorn, hazelaar en op het plateau wellicht een enkele hulststruik;
- Eikensingels en -wallen langs esranden, al dan niet met een pad erlangs, ook weer niet te strak vormgegeven en gemengd met de genoemde haagsoorten en plaatselijk een andere boom, zoals een zoete kers of boskriek, een beuk of een boswilg;
- Hegges: openbare stroken grond, die vanouds tussen akkers aanwezig waren, kunnen in alle deelgebieden worden toegepast, ook bijvoorbeeld in de vorm van een strook met akkeronkruiden langs een weiland of een akker.

Verder wordt er voor deze locatie genoemd dat er bij voorkeur geen natte elementen worden aangelegd.

3.4.3 Toetsing gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwprogramma met in totaal 18 woningen, een parkeerterrein en diverse groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling van een locatie ten noorden van bestaand stedelijk gebied (kern IJzerlo). Doordat mogelijkheden voor agrarische activiteiten aan de noordelijke rand van de kern IJzerlo worden weggenomen, wordt dit gebied compacter gemaakt en meer betrokken bij de bestaande bebouwings- en landschapsstructuur. In plaats van agrarische activiteiten gaat het plangebied ruimte bieden aan 18 woningen bestaande uit diverse woningtypen. Daarmee wordt voorzien in een behoefte een nieuwe woningen in IJzerlo en de gemeente Aalten.

Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen, ook in de kleine kernen van de gemeente Aalten. De woningen moeten voldoen aan het programma nultredenwoning. De herontwikkeling zal een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (ten aanzien van de aspecten wonen, parkeren, groen en water). De bestaande agrarische gronden worden vervangen door nieuwe duurzame en toekomstbestendige bebouwing die zich voegt in de stedenbouwkundige structuur passend bij de kern IJzerlo (zie Bijlage 1). Het gaat daarbij om de typen bebouwing en de ruimte voor de bestaande landschapsstructuur met diverse groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten aanzien van het landschapsensemble ‘IJzerlo en de Aaltense Heurne’ uit het LOP wordt binnen de uitwerking van de (toekomstige) landschapsstructuur rekening gehouden met de zone 'De rug van IJzerlo'. Met de planuitwerking in de stedenbouwkundige opzet en landschapsstructuur (zie Bijlage 1) wordt dan ook in het plangebied bijgedragen aan de versterking van de ecologische structuur én wandelmogelijkheden. Op deze wijze sluit de herontwikkeling in het plangebied landschappelijk goed aan bij de structuren van de kern IJzerlo en het omliggende buitengebied.

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

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygienische kwaliteit van de bodem. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

Samenvatting

- Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009/A1:2016 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond). Uitvoering van een vooronderzoek conform NEN 5725:2017 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) maakt deel uit van het onderzoek.
- De bovengrond op de gehele onderzoekslocatie bestaat uit matig grof, zwak siltig zand, welke tot een diepte van circa 0,5 tot plaatselijk maximaal 2 m-mv zwak tot matig humeus is. De onderliggende bodemlaag, tot de maximale boordiepte van 2,8 m-mv, betreft grotendeels matig fijn en zwak siltig zand.
- De hypothese 'onverdachte locatie' wordt op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet geheel bevestigd. In de bovengrond en de humusarme ondergrond liggen de aangetoonde gehaltes onder de achtergrondwaarde. In de humeuze ondergrond is een gehalte PCB boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater liggen geen van de gemeten concentraties boven de streefwaarde.
- De indicatie voor de bodemkwaliteitsklasse van de boven- en ondergrond betreft 'AW' (vrij toepasbaar).

Conclusies en aanbevelingen

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van de bestemming en de realisatie van woningen en infrastructuur.

Conclusie

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

4.2 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 18 nieuwe woningen in totaal. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Voor de omliggende wegen (Kruisdijk, Thijsweg en Warmelinckweg) geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime is geen onderzoekszone van toepassing, waardoor een onderzoek achterwege kan blijven. Daarnaast is de afstand vanaf waar op de Kruisdijk en Thijsweg een 50 km/u regime is toegestaan tot aan de nieuwe woningen aanzienlijk. Gezien de verkeersintensiteiten van de nabijgelegen benoemde wegen is er geen geluidhinder te verwachten op de woningen.

Daarnaast is er geen sprake van geluidhinder als gevolg van (gezoneerde) industrieterreinen of een spoorwegen, omdat deze niet aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

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

worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om maximaal 18 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) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) 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.

Conclusie

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

4.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwprogramma met in totaal 18 woningen. Hiermee is er sprake van de realisatie van 18 nieuwe geurgevoelige objecten. Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar de dichtstbijzijnde veehouderijen.

Geurafstanden

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar de dichtstbijzijnde veehouderijen in de omgeving van het plangebied (Thijsweg 5 en Kruisdijk 14). Een minimale afstand van 100 meter geldt in de bebouwde kom voor veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden, zoals een melkrundveehouderij. In de gemeente Aalten geldt een geurverordening. Op grond van deze verordening kan, afhankelijk van de omvang van de veehouderij (maximaal 56 dieren) een andere afstand van 50 meter gelden in de bebouwde kom. Deze afstand geldt in principe vanaf de dichtstbijzijnde rand van de veehouderijbestemming. Dat is bij de voorgenomen ontwikkeling voor het perceel Thijsweg 5 (100 meter) ook aangehouden. Op Kruisdijk 14 wordt een beperkt aantal dieren gehouden met een emissiefactor, waarbij de afstand van 100 meter ruim voldoende is tot de geplande woningbouwontwikkeling in het plangebied. In het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 3) is rekening gehouden dat woningen niet binnen de contouren van deze veehouderijen gerealiseerd worden. Op grotere afstand is aan de Thijsweg 2 een grotere veehouderij gelegen, waar voornamelijk kippen worden gehouden. De afstand van het emissiepunt (stal) van deze veehouderij tot aan het plangebied is circa 440 meter. Deze afstand zou groot genoeg moeten zijn om ter plaatse van de nieuwe woningen geen geuroverlast te ervaren. Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een agrarisch geurhinderonderzoek uitgevoerd.

Agrarisch geurhinderonderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in februari 2024 een agrarisch geurhinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht. De Wgv heeft als doel om geurhinder van veehouderijen bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) te voorkomen. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten;
- geen van de bestaande veehouderijen onevenredig in zijn belangen geschaad.

Het agrarisch geurhinderonderzoek heeft tot doel inzicht te geven op deze twee voorwaarden.

<u>Woon- en leefklimaat</u>

De nieuwe woningen (geurgevoelige objecten) worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een dierverblijf, waarin dieren zonder een vastgestelde geuremissie worden gehuisvest. De nieuwe woningen voldoen dan ook aan de afstandsnorm van 100 meter tot het emissiepunt van een dierenverblijf uit het gemeentelijke geurbeleid.
Uit de berekening naar de voorgrondbelasting blijkt dat de voorgrondbelasting maximaal 2,7 ou_E/m^3 bedraagt bij de nieuwe woningen. De milieukwaliteit is goed, op basis van de optredende voorgrondbelasting. De norm van 3,0 ou_E/m^3 uit het gemeentelijke geurbeleid wordt niet overschreden bij de nieuwe woningen.
Op basis van de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

<u>Rechten van bestaande veehouderijen</u>

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied ligt de veehouderij aan de Thijsweg 2 in Aalten. Deze veehouderij zorgt voor de hoogste voorgrondbelasting bij de nieuwe woningen. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze pluimveehouderijbedrijf.
De geuremissie van de veehouderij aan de Thijsweg 2 kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met 10% voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van 3,0 ou_E/m^3. Door de realisering het initiatief wordt het veehouderij aan de Thijsweg 2 niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie ‘ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een ‘rustige woonwijk’ of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).

Op basis van overzichtstekening (verwerkt in Bijlage 6) mag geconcludeerd worden dat de nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) nabij enkele veehouderijen liggen. De woningen zijn echter niet geprojecteerd binnen de richtafstanden van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (de afstand die wordt geadviseerd aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen, zoals woningen, vanwege hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar).

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

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 $1x10^{-6}$ (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 effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. 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.

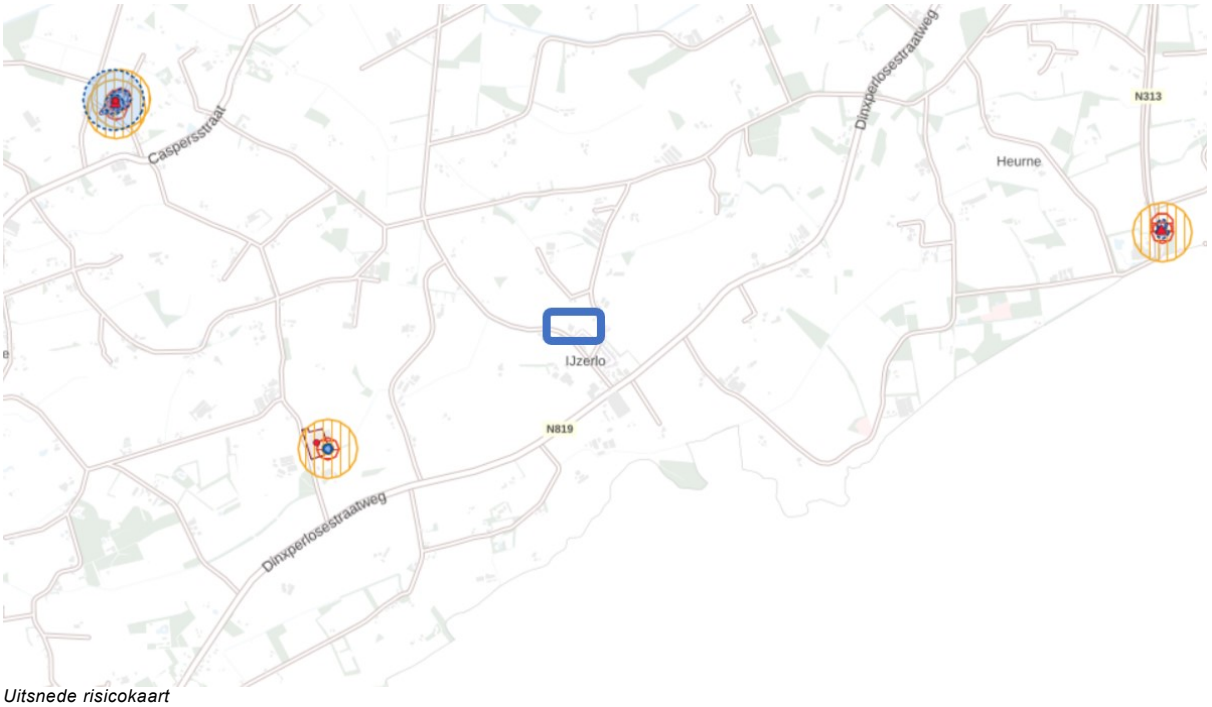
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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 buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Ten behoeve van de toetsing is de risicokaart geraadpleegd, waarvan een fragment in onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavig initiatief heeft betrekking op een herontwikkeling van een locatie ten noorden van bestaand bebouwd gebied (kern IJzerlo). De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwprogramma met in totaal 18 woningen. Met de ontwikkeling is sprake van de toevoeging nieuwe kwetsbare objecten.

Navolgende afbeelding laat een uitsnede zien van de risicokaart. Het plangebied heeft een blauw kader.



Uitsnede risicokaart

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.

Conclusie

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

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het besluitgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

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.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies en de afstand tot de kern van IJzerlo deel uit van een 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

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

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied (straal circa 150 m). Er zijn acht functies in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kunnen veroorzaken:

1. CBS 't Warmelinck, Kruisdijk 17
2. Bibliotheek IJzerlo, Kruisdijk 17
3. Pedicure Marleen, Kruisdijk 19B
4. Gastouderopvang Pippi, Kruisdijk 19C
5. Jet Gastouder, Thijsweg 8
6. 't Dorpshuus IJzerlo, Thijsweg 19
7. Ilja's Ontbijt Service, Thijsweg 5
8. Ballonteam Jeroen Koskamp, Thijsweg 4

In de nabije omgeving van het plangebied liggen enkele functies die als categorie 1 of 2 worden aangemerkt (basisschool, bibliotheek, detailhandel, kinderdagopvang, dorpshuis/activiteitencentrum). 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).

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen goed ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.7 Water

Algemeen

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

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.

Klimaatrobuust gebied

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.

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.

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.

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.

Toetsing

Quickscan water

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2023 een quickscan water uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

De gemeente Aalten is, in samenwerking met de Vereniging ‘Ons Aller Belang’, voornemens om een terrein ten noorden van de kern van IJzerlo te herontwikkelen. Voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd. Uit de analyse blijkt dat:

- De bodemopbouw van het plangebied uit matig grof en zwak tot matig siltig zand bestaat;

- Binnen het plangebied sprake is van een verschil in maaiveldhoogte, van circa 20,8 m +NAP ten westen van de bassischool tot circa 22,7 m +NAP langs de Thijsweg;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ingeschat wordt op circa 0,5 m-mv (circa 20,3 m +NAP) ter plaatse van het westelijk deel en circa 1,9 m-mv (circa 20,8 m +NAP) in het oostelijke deel;
- Op basis van vastgestelde doorlatendheid word de infiltratie van hemelwater in de diepere bodemlagen als 'kansrijk' bestempeld. In het westelijke deel van het plangebied is deze bodemlaag gelegen in de verzadigde zone;
- Op basis van het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Aalten circa 340 m^3 hemelwater geborgen dient te worden waarvan circa 104 m^3 in de openbare ruimte en 236 m^3 op de uitgeefbare percelen;
- Deze berging zal, ter plaatse van de particuliere percelen, op eigen terrein gerealiseerd worden;
- In de openbare ruimte zal berging gerealiseerd worden middels het aanleggen van een wadi, diverse greppels en het toepassen van drainerend zand onder de parkeerplaatsen en de inrit;
- Middels de realisatie van de woningen rekening gehouden dient te worden met een DWA (droogweerafvoer) van circa 4,1 m^3 per dag, met een piekbelasting van circa 0,33 m^3 / uur.

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de beperkte ruimte en de relatief hoge GHG binnen een deel van het plangebied, zal het realiseren van voldoende berging op het eigen terrein op bepaalde delen van het plangebied een lastige opgave worden.

De uiteindelijke wijze van berging dient afgestemd te worden met de gemeente Aalten. Bij het ontwerp dient in eerste instantie uitgegaan te worden van bovengrondse bergingsvoorzieningen.

In overleg met de gemeente moet tevens bepaald worden hoe en waar het vuilwater geloosd kan worden. Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden.

Aanbevolen wordt om de vloerpeilen circa 20 cm hoger te realiseren als het omliggende terrein. Hiermee kan bij extreme neerslag hemelwater geborgen worden op de omliggende bestrating en wordt waterschade aan het gebouw voorkomen. Bij extreme neerslag kan 'water-op-straat' voorkomen, zoals ook vastgelegd in het gemeentelijk beleid.

Regels

Naar aanleiding van de quickscan water is er in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een nadere detaillering opgenomen ten behoeve van de hemelwaterinfiltratie ter plaatse van de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de Watertoets gebruikt dit 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. De Watertoets is te vinden als bijlage in de waterhuishoudkundige analyse (zie Bijlage 7).

Op basis van de ingevulde Watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt. Hiervoor is de normale procedure in gang gezet en is er (inhoudelijk) advies van het waterschap verkregen.

Conclusie

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

4.8 Klimaatadaptatie

Algemeen

Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. De provincie Gelderland streeft ernaar om in 2050 in Gelderland goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom om een toelichting gevraagd op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2023 een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd. De conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt dat voor onderhavig plangebied, als gevolg van de toekomstige inrichting en de klimaatverandering, rekening gehouden dient te worden met de nadelige gevolgen van:

- wateroverlast als gevolg van korte hevige piekbuien;
- droogtegevoeligheid;
- plaatselijk hoge grondwaterstanden als gevolg van langdurige buien;
- hittestress als gevolg van de toename van verharding.

Voor het plangebied is met deze aspecten rekening gehouden door veel groen (grasland, heesters en bomen) aan te brengen, de hoeveelheid verhard oppervlak te beperken, de benodigde verharding zoveel als mogelijk uit te voeren in halfverharding en grasbeton, het hemelwater te infiltreren in de bodem en de locatie deels op te hogen en het vloerpeil 20-30 cm boven het straatpeil aan te leggen. De bestaande groen- en waterstructuur wordt door middel van het stedenbouwkundig ontwerp (zie Bijlage 1, Bijlage 2 en Bijlage 3) gehandhaafd en versterkt.

Aanbevelingen

Uit de conclusie blijkt dat het plangebied klimaatrobuust en toekomstbestendig ingericht. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp liggen er kansen op het gebied van klimaatadaptatie op gebouwniveau, biodiversiteit en natuurinclusiviteit zoals onder andere:

- het realiseren van blauw/groene daken;
- groene kopgevels;
- kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing;
- toepassen van zonwering;
- aanbrengen van biodivers en gebiedseigen groen dat kenmerkend is voor de omgeving

en aansluit bij de abiotische omstandigheden;
- beplanten van wadi en greppels.

Concluderend vormt het aspect klimaatadaptatie daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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.

Toetsing

Archeologie

Het plangebied bevindt zich op een locatie waar grotendeels een lage archeologische verwachting ligt. Archeologisch onderzoek is benodigd voor bouwwerken groter dan 500 m^2. Voor een klein gedeelte in het zuidoosten van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Hier is archeologisch onderzoek benodigd voor bouwwerken groter dan 500 m^2. Ter plaatse van beide archeologische verwachtingen wordt de ondergrens van het aantal vierkante meters aan nieuwe bebouwing van bouwwerken niet overschreden. Hierdoor is archeologisch onderzoek voor dit plan niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' blijven wel gelden voor het plangebied en zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De gemeente Aalten heeft een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie uit laten voeren voor het gehele grondgebied van Aalten.

Gelet op het ontbreken van cultuurhistorisch waardevol erfgoed in het plangebied, zijn nadere beschermde maatregelen hiervoor niet noodzakelijk. Wel wordt er landschappelijk gezien rekening gehouden met de landschappelijk waardevolle hoogteverschillen in het plangebied. Er komen als gevolg van het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.10 Ecologie

Algemeen

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

Toetsing

Quickscan natuurtoets

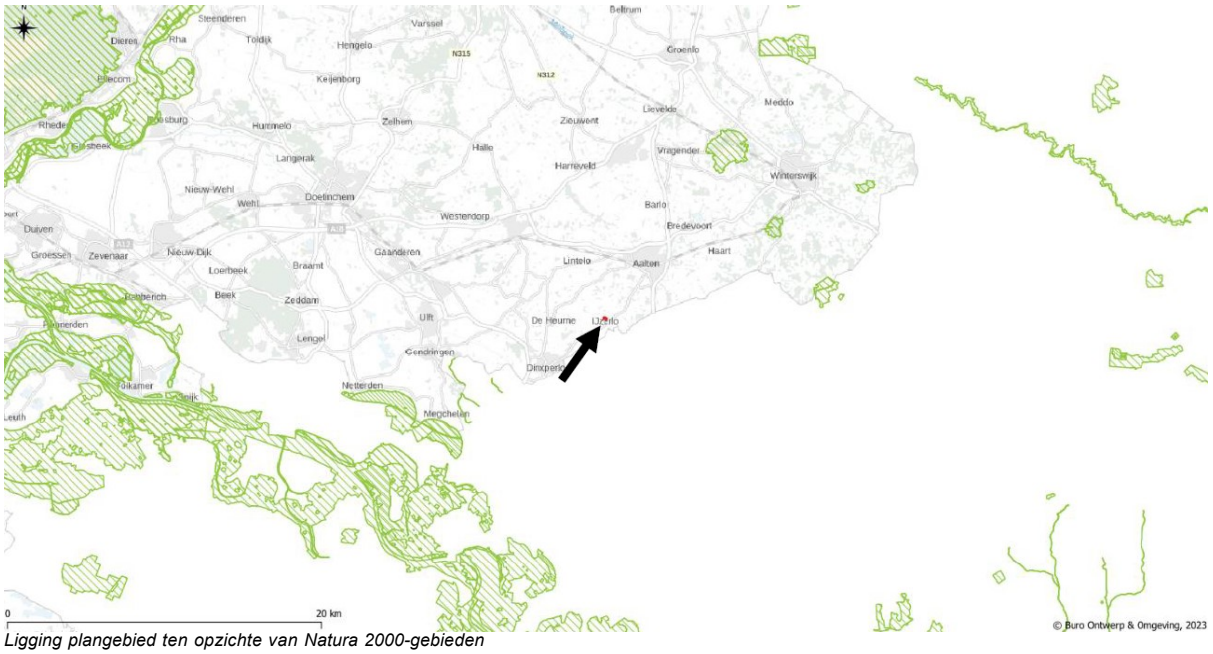
Door Buro Ontwerp & Omgeving is in januari 2023 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. De conclusies die gelden voor de ontwikkeling worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 7,9 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor is er geen sprake van negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom een voortoets stikstof een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie 'Effectbeoordeling stikstofdepositie').

Navolgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer (zwarte pijl) ten opzichte van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden (groen gearceerde vlakken).



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer afstand van zowel het Gelders Natuurnetwerk (GNN) als de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Navolgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer (rood) ten opzichte van het GNN (donkergroen) en de GO (lichtgroen).



Ligging plangebied ten opzichte van GNN en GO

Houtopstanden

De bomen in het plangebied vallen onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming, aangezien het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. Bij de kap van deze bomen is er daarom sprake van een meld- en herbeplantingsplicht zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten geconstateerd. Het kan wel zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op de locatie voorkomen. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

Op basis van de uitgevoerde quickscan zijn negatieve effecten op strikt beschermde plant- en diersoorten uitgesloten. Er is geen nader onderzoek nodig en de werkzaamheden kunnen zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het in Duitsland gelegen 'Klevsche Landwehr, Anhaltsche Issel, Feldschlaggraben und Regnieter Bach' dat op een afstand van circa 7,9 km ten zuidwesten van het plangebied ligt. Tevens zijn er 29 andere Natura 2000-gebieden op minder dan 25 km afstand van het plangebied.

Volgens de Wet natuurbescherming moet worden uitgesloten dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan,

project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb). Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake is van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in november 2023 een voortoets stikstof uitgevoerd. Uit de opgestelde voortoets stikstof (zie Bijlage 10) blijkt dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van 18 woningen in het plangebied (met een worst case benadering) in zowel de realisatiefase (de bouw) als de gebruiksfase (bewoning) geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Bomen Effect Analyse

In het plangebied zijn meerdere bomen(rijen) aanwezig. Om te bepalen of de bomen bij de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling duurzaam behouden kunnen blijven is door Foreest Groen Consult in december 2023 een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11. De conclusies die gelden voor de ontwikkeling worden hierna behandeld.

Het plangebied grenst aan de Warmelinckweg, Kruisdijk en Thijsweg. Zoals zichtbaar is in Bijlage 3, komt de stedenbouwkundige opzet op meerdere plekken ‘in aanraking’ met het bestaande groen. De volgende groenelementen komen in het plangebied voor:

- Volgroeide zomereiken als straatbomen langs de Kruisdijk en Thijsweg;
- Twee elzensingels langs de weide en langs het schoolplein;
- Enkele jonge kersenbomen aan de Warmelinckweg;
- De houtwal achter CBS 't Warmelinck met hazelaar en haagbeuk;

In het stedenbouwkundig plan zijn drie plaatsen binnen doorwortelde zones, waar door de aanleg van inritten en parkeerplaatsen aandachtspunten ontstaan. Deze zijn op navolgende afbeelding gemarkeerd.



Markering van de aandachtspunten voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan

Op dit moment zijn alle 43 onderzochte bomen in het plangebied veilig handhaafbaar. De enige twee bomen met een mechanisch mankement zijn de zwarte els met nummer 23 en de zomereik met nummer 34. Daarnaast zijn de meeste bomen duurzaam inpasbaar in het plangebied. Bij diverse bomen en boomgroepen zijn aandachtspunten voor de verdere planuitwerking en de uiteindelijke uitvoering zoals benoemd in Bijlage 11.

Het gaat hierbij om de volgende bomen en boomgroepen:

- Zomereik nummers 7 t/m 11, Thijsweg;
- Kersenbomen nummers 13 t/m 17, Warmelinckweg;
- Elzensingel nummer 20, agrarische grond;
- Elzensingel nummers 21 t/m 33, Warmelinckweg;
- Zomereik nummers 34 en 35, Kruisdijk.

Indien de adviezen over inpassing van de bestaande bomen en boomgroepen worden opgevolgd in de verdere planuitwerking, is er ten aanzien van deze groenstructuren in het plangebied geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Toetsing

Verkeer

De realisatie van de 18 woningen in het plangebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgaande van het woonprogramma uit de stedenbouwkundige verkenning is er (worst case) sprake van 5 keer 'Koop, huis, vrijstaand', 2 keer 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' en 9 keer 'Koop, huis, tussen/hoek'. Gecombineerd met de verstedelijkingsgraad 'Weinig stedelijk' en het gebiedstype 'Rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen bij dit woonprogramma respectievelijk gemiddeld per dag 8,2 per vrijstaande woning, 7,8 per twee-onder-een-kapwoning en 7,4 per aaneengebouwde tussen/hoekwoning. Dit betekent dat met de realisatie van de voorgenomen planontwikkeling in totaal gemiddeld ((5x8,2) + (2x7,8) + (9x7,4) =) 123,2 verkeersbewegingen per dag tot stand komen (worst case).

De overige twee vrijstaande woningen aan de Kruisdijk zullen daarnaast in totaal voor gemiddeld (2x8,2) 16,4 verkeersbewegingen per dag zorgen. De verkeersbewegingen behorende bij de twee bestaande 'uuthuuskes' aan de Warmelinckweg zijn reeds opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

De diverse woningen (en parkeerterreinen) worden ontsloten op de Thijsweg, Warmelinckweg en de Kruisdijk. De Warmelinckweg is een erftoegangsweg, terwijl de Thijsweg en Kruisdijk belangrijke doorgaande wegen ten aanzien van de verkeerscirculatie voor de kern IJzerlo. Deze drie wegen hebben dan ook voldoende capaciteit om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Aalten. Ten aanzien van het diverse woningprogramma dienen er in totaal 24,7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in het plangebied. Navolgende tabel laat de berekening zien:

Type woning	**Parkeernorm**	**Aantal parkeerplaatsen**
Vrijstaand	1,9	1,9
Tweekapper	1,8	3,6
Rijwoning	1,6	8
Seniorenwoning	1,6	6,4
Tiny House	1,2	4,8
		24,7

In de toekomstige situatie zal op eigen terrein worden voorzien in 6 parkeerplaatsen. Daarnaast is op het parkeerterrein in het midden van het plangebied (parkeerkoffer) ruimte voor 14 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de rabatstrook zijn 6 parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal wordt er (ten aanzien van het stedenbouwkundig plan in Bijlage 3) voorzien in 26 parkeerplaatsen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee ruim aan de gestelde parkeernorm. De parkeerbehoefte in zijn geheel opgevangen in het plangebied. Om die reden zal het initiatief geen invloed hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

Het parkeerterrein naast CBS 't Warmelinck krijgt 15 parkeerplaatsen. Dit aantal is voldoende om voor bezoekers en werknemers van de basisschool en de bibliotheek in parkeren te kunnen voorzien. Bij de twee vrijstaande woningen op de zogenaamde 'Rood-voor-Rood kavels' wordt parkeren mogelijk gemaakt op eigen terrein. Ter plaatse van de twee bestaande 'uuthuuskes' kan in de huidige situatie ook al geparkeerd worden op

eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Situatie

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een initiatief van de gemeente Aalten. De kosten verband houdend met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, komen voor rekening van de gemeente. De gemeente heeft de gronden inmiddels in eigendom verworven. Daarmee ligt de wijze van exploitatie van het gebied in handen van de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Vooraankondiging / inspraak

Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling van een locatie ten noorden van bestaand stedelijk gebied (kern IJzerlo). De herontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwprogramma met in totaal 18 woningen, een parkeerterrein en diverse groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De plannen voor de voorgenomen herontwikkeling zijn door de gemeente Aalten in samenspraak uitgewerkt met Vereniging 'Ons Aller Belang' en de grondeigenaren van de gronden in het plangebied.

Tijdens dit proces zijn diverse overlegsessies gehouden, waarbij ook een stedenbouwkundige en landschapsarchitect van Buro Ontwerp & Omgeving bij aanwezig zijn geweest. Tijdens de sessies heeft Vereniging 'Ons Aller Belang' een eigen planopzet getoond en heeft Buro Ontwerp & Omgeving bijgedragen aan de verdere uitwerking van de herontwikkeling met een stedenbouwkundige verkenning (zie Bijlage 1) en vervolgens het ontwerp van het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 3). Tijdens dit proces hebben Vereniging 'Ons Aller Belang', grondeigenaren en omwonenden de ruimte gekregen om mee te denken en het ontwerp van aanvullingen te voorzien. Over het algemeen is het voorgenomen plan voor de herontwikkeling enthousiast en positief ontvangen door de betrokken partijen en deelnemers.

Op donderdag 7 december 2023 is in het dorpshuis te IJzerlo een informatie- en inloopavond over de voortgang en de huidige stand van zaken van het voorliggende plan.

5.3.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoel in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

De ingekomen reacties van deze instanties zijn in de bijgevoegde zienswijzennota (zie PM Invoegen bijlage) beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties. De reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld.

5.3.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024' heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn drie zienswijzen naar voren gebracht.

De zienswijzen zijn beantwoord door de gemeente en de nota hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen (PM Invoegen bijlage). Voor elke reactie afzonderlijk is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond zijn en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het bestemmingsplan tot gevolg heeft. Daarnaast is een enkele ambtshalve wijziging doorgevoerd. De ambtshalve wijziging is opgenomen in het Vaststellingsbesluit (PM Invoegen bijlage).

Hoofdstuk 6 Plansystematiek

6.1 Algemeen

6.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- **Via een dubbelbestemming**
  Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- **Via een aanduiding**
  Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. **Inleidende regels**
   In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook

is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. **Bestemmingsregels**
   In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

   Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

   Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. **Algemene regels**
   In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4. **Overgangs- en slotregels**
   In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Hoofdstuk1 : Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

In Artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij de SVBP 2012, voor de overige begrippen is aansluiting gezocht bij de formulering van de in Aalten gebruikelijke (meest recente) regels.

Wijze van meten (Artikel 2)

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.

6.2.2 Hoofdstuk2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen (Artikel 3)

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor groenvoorzieningen en bermen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tuinen en erven, met de daarbij horende in- en uitritten en paden, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met bijbehorende voorzieningen. De bestemming komt ten noorden van de basisschool en langs de noordzijde van het plangebied te liggen ter plaatse van waar voorheen sprake was van de bestemming 'Agrarisch'.

Verkeer - Verblijfsgebied (Verkeer - Verblijfsgebied)

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de aangewezen gronden bestemd voor wegen met een ondergeschikte verkeersfunctie, voet- en fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden met bijbehorende voorzieningen. De bestemming komt te liggen ter plaatse van de parkeervoorzieningen in de parkeerkoffer ten westen van de basisschool. Voorheen was hier sprake van de bestemming 'Agrarisch'.

Wonen (Wonen)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor bewoning, de daarbij behorende doeleinden en aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven. Ter plaatse van de twee percelen in het westen in het plangebied, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hierbinnen zijn twee separate bouwvlakken opgenomen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m. Binnen de bestemming 'Wonen' geldt dat er maximaal 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan. De aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen. Per aanduidingsvlak is maximaal één vrijstaandew woning toegestaan. Voor het overige wordt er voor wat betreft de planregels grotendeels aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kern IJzerlo 2010'. Voorheen was hier sprake van de bestemming 'Agrarisch'. Met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast is met betrekking tot de hemelwaterinfiltratie een algemene gebruiksbepaling opgenomen. Hierover is overleg geweest met het Waterschap Rijn en IJssel.

Woongebied (Woongebied)

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de aangewezen gronden bestemd voor maximaal 18 woningen, tuinen en erven, een bed & breakfast, aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, ontsluitingswegen en -paden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bermen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden en beeldende kunstwerken met bijbehorende voorzieningen. De bestemming 'Woongebied' geldt in het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied.

Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. In één bouwvlak zijn afzonderlijk de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' opgenomen. In het andere bouwlvak is enkel de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. De maximum goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw van de woningen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. Binnen

de bestemming 'Woongebied' zijn in totaal maximaal 18 woningen toegestaan. Hiervan zijn twee woningen de bestaande 'uuthuuskes' en zijn de overige woningen de 16 nieuw te realiseren woningen. Deze woningen worden gerealiseerd met inachtname van de opzet uit het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 3). Met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast is met betrekking tot de hemelwaterinfiltratie een algemene gebruiksbepaling opgenomen. Hierover is overleg geweest met het Waterschap Rijn en IJssel.

Dubbelbestemming archeologie (Waarde - Archeologie hoge verwachting)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' regelt dat bij een verstoringsoppervlakte groter dan 500 m^2 een omgevingsvergunning vereist is. Het is verboden om zonder deze vergunning werkzaamheden (met een oppervlakte van meer dan 500 m^2) uit te voeren die dieper de bodem ingaan dan 0,4 m.

Dubbelbestemming archeologie (Waarde - Archeologie lage verwachting)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' regelt dat bij een verstoringsoppervlakte groter dan 5.000 m^2 een omgevingsvergunning vereist is. Het is verboden om zonder deze vergunning werkzaamheden (met een oppervlakte van meer dan 500 m^2) uit te voeren die dieper de bodem ingaan dan 0,5 m.

6.2.3 Hoofdstuk3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2.4 Hoofdstuk4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.