Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	125-2025
Datum	:	8 oktober 2025
B&W datum	:	14 oktober 2025
Beh. Ambtenaar	:	Margot Vreman
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Stand van zaken woningbouwontwikkeling Singelweg Aalten (Singel 1 en Singel 2)

Aanleiding:

Het college informeert u met deze mededeling over de laatste stand van zaken rondom de woningbouwontwikkeling aan de Singelweg in Aalten. Fase 1 van het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gebied Singel 1 en Singel 2 is nagenoeg afgerond. Middels deze mededeling wordt u geïnformeerd over de uitgangspunten die voor het gebied worden gehanteerd, de conclusies uit de eerste participatiebijeenkomst en het vervolgproces.

Inhoud mededeling:

Uitgangspunten voor het gebied
De (gemeentelijke) beleidsdocumenten zijn geïnventariseerd en daaruit volgen de volgende uitgangspunten op hoofdlijnen:

Uitgangspunten wijkontwikkeling
- Ontwikkelen van een groene wijk met circa 150 woningen.
- 66% van de woningen is betaalbaar.
- Landschappelijke en klimaatadaptieve inpassing, met robuuste groene structuren.
- Een openbare ruimte voor bewegen, recreëren en ontmoeten, die veilig en toegankelijk is.

Uitgangspunten groen en landschap
- Behoud van waardevolle, cultuurhistorische groenstructuren.
- Behoud en versterking van het coulissenlandschap langs de Hamelandroute.
- Behoud en versterking van ecologische verbindingen en biodiversiteit.
- Verbinding leggen met omliggend groen, zowel fysiek als visueel.

Overige uitgangspunten
- Behoud en versterking van het coulissenlandschap.
- Groen inzetten als centraal groengebied voor meerdere functies.
- Ontsluiting bestemmingsverkeer via de Singelweg.
- Wandelroutes die zorgen voor aantrekkelijke ommetjes.
- Veel aandacht voor biodiversiteit en circulair/natuurinclusief bouwen.

Voor een verdere toelichting op de uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage 1 concept ‘stedenbouwkundige studie’.

Presentatie stedenbouwkundige schetsen op 23 september 2025.
Buurtbewoners en andere geïnteresseerde inwoners zijn uitgenodigd voor een informatie- en participatiebijeenkomst op dinsdag 23 september bij De Pol in Aalten.

Aan de hand van bovengenoemde uitgangspunten zijn deze avond twee concepten gepresenteerd:

1. Wonen aan de dorpsrand
2. Wonen in het park

Wonen aan de dorpsrand

- Traditioneel opgezet woongebied met duidelijke straten en blokken.
- Parkeren op straat en in parkeervakken.
- Duidelijke scheiding tussen privé en openbaar.
- Dorps karakter, overzichtelijk en herkenbaar.

Wonen in het park

- Groen staat centraal; woningen liggen in een parkachtige omgeving.
- Parkeren meer geclusterd of collectief geregeld.
- Voortuin is de openbare ruimte.
- Duurzame leefomgeving met veel aandacht voor natuur, biodiversiteit en beweging.

De uitgangspunten en de twee concepten zijn in twee rondes gepresenteerd op 23 september. Na afloop van de presentatie zijn bewoners gevraagd om een reactie te geven op de plannen. Bewoners konden onder meer meedenken over:

- Voor wie is het gebied geschikt?
- Welke bouwhoogte is passend?
- Welke opzet past het beste bij de wijk?
- Welk karakter moet de wijk krijgen?
- Aan wat voor type woningen is er vooral behoefte?
- Wat mogen we niet vergeten bij de planvorming?

In bijgevoegd participatieverslag (bijlage 4) staat o.a. weergegeven of en hoe we de geleverde input verder meenemen in de uitwerking van de plannen.

Vervolgproces

De komende periode worden de volgende stappen gezet:

- Vanuit de twee concepten wordt het plan verder uitgewerkt naar één stedenbouwkundig ontwerp (fase 2) oktober t/m december 2025.
- Dit ontwerp wordt in een tweede bijeenkomst (verwachting januari ’26) opnieuw gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden.
- De feedback van deze bijeenkomst wordt, waar mogelijk verwerkt in een definitief concept (afronding fase 2).
- Op basis van dit concept wordt rond februari/maart 2026 een verkavelingsplan opgesteld met vervolgens een grondexploitatie (fase 3).
- De verwachting is dat in mei 2026 de plannen gepresenteerd en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.
- Daarna start achtereenvolgens ruimtelijke procedure, aanbesteding en uitgifte van het plan, al dan niet gefaseerd.

Voor u bijgevoegd:

- Bijlage 1: concept stedenbouwkundige studie 10 september 2025
- Bijlage 2: Presentatie bijeenkomst 23 september 2025
- Bijlage 3: Posters t.b.v. presentatie 23 september 2025
- Bijlage 4: participatieverslag van 23 september 2025

concept

Stedenbouwkundige studie

Singel

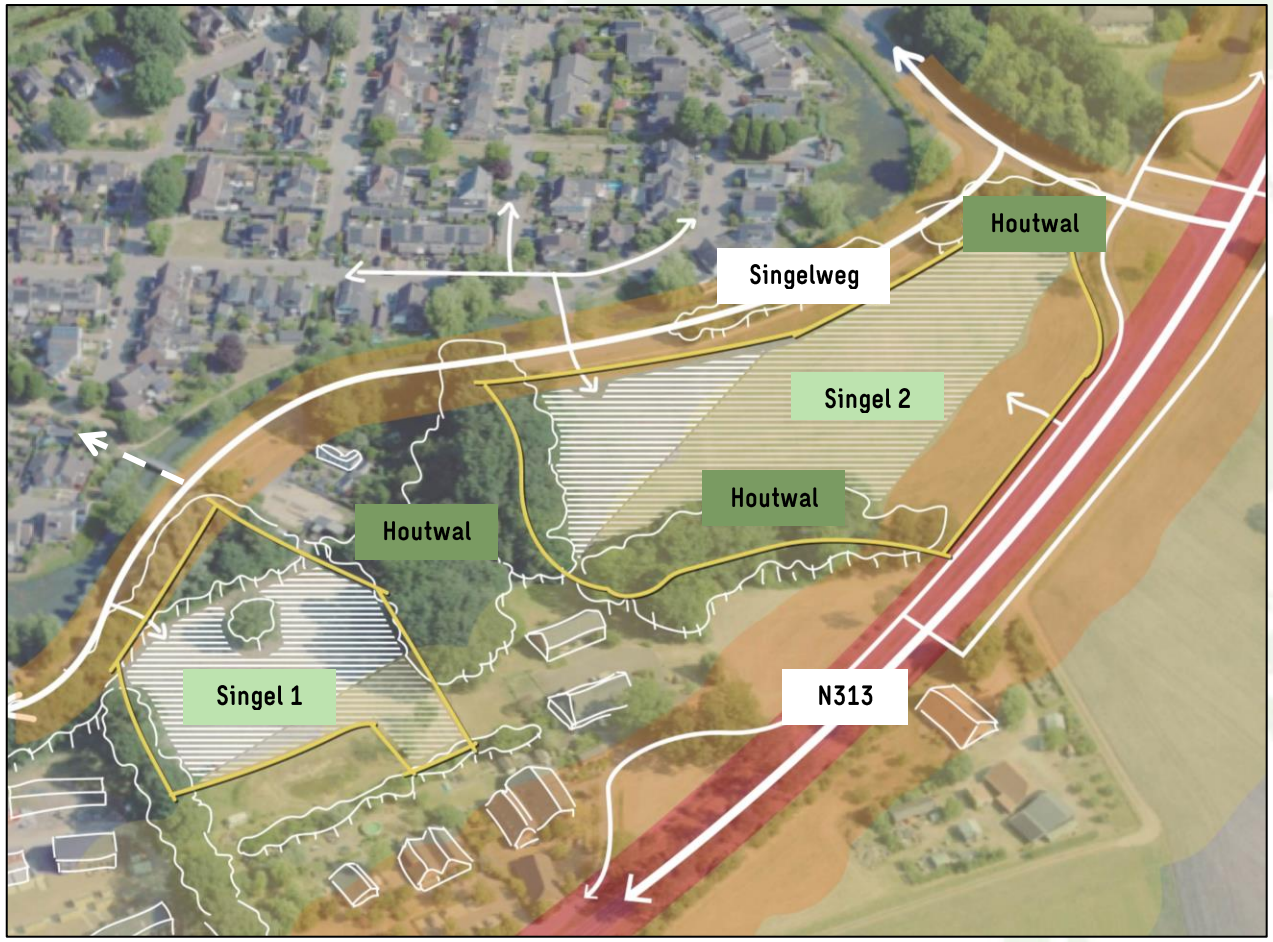
Inleiding

De gemeente Aalten heeft net als veel andere gemeenten te maken met een grote opgave voor permanente woningen voor regulier woningzoekenden uit de gemeente Aalten en omgeving, bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters.

De gemeente Aalten heeft Sweco Nederland de opdracht gegeven om voor de locatie Singel een stedenbouwkundig plan op te stellen, die daarin voorziet.

De locatie Singel ligt ten zuidoosten van de kern langs de Hamelandroute. De afstand tot het centrum vanuit de locatie bedraagt ca. 1,4 km. Meerdere studies zijn reeds uitgevoerd voor deze de locaties Singel 1 en Singel 2.

De ontsluiting en bereikbaarheid is goed middels de N313 en de Singelweg. Openbaar vervoer is in de nabije omgeving niet aanwezig. De locatie maakt onderdeel uit van het kampenlandschap (of hoevelandschap) en wordt gekenmerkt als een coulisselandschap met een voortdurende afwisseling van houtwallen, bosjes, laantjes, boerderijen, met een bijzondere beslotenheid en kleinschaligheid als gevolg.



Gemeente Aalten

SWECO

Inleiding

Bij het opstellen van een stedenbouwkundige visie en uiteindelijk een maatvast stedenbouwkundig plan voor locatie Singel is een inventarisatie en analyse uitgevoerd, maar wordt ook voortgebouwd op eerdere studies die voor deze locatie zijn gedaan. De reeds uitgevoerde studies zijn:

- Haalbaarheidsonderzoek permanente woningbouw door Bureau Ontwerp & Omgeving.
- Locatiescan meerder locaties voor realisatie woningbouw, januari 2024
- Stedenbouwkundige schets: huisvesting statushouders en spoedzoekers Singel 2, januari 2024
- Optimalisatie stedenbouwkundige schets: huisvesting statushouders en spoedzoekers Singel 2, mei 2024
- Stedenbouwkundige schets Singel 1 en Singel 2, september 2024
- Stedenbouwkundige schets Singel 1, modulaire permanente woningen, mei 2025
- Stedenbouwkundige schets Singel 2, Geurts & Schultze juli 2025



Afbeelding: Locatiescan meerder locaties voor realisatie woningbouw, januari 2024



Afbeelding: Stedenbouwkundige schets Singel 1 en 2, september 2024



Afbeelding: Stedenbouwkundige schets: huisvesting statushouders en spoedzoekers Singel 2, januari 2024



Afbeelding: Stedenbouwkundige schets Singel 1, modulaire permanente woningen, mei 2025

Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – locatie

Het plangebied Locatie Singel betreft een (kleinschalig) agrarisch landschap, omgeven door houtopstanden en bestaat uit twee open gebieden met tussen de plekken een forse houtopstand met volgroeide bomen en onderbegroeiing.

Het zuidelijk gebied 1: Het terrein is in gebruik als grasland. Rondom het terrein zijn bomenrijen/houtopstanden aanwezig, op het terrein zijn enkele solitaire bomen gesitueerd. De zuidoostelijke zijde van het terrein grenst aan de tuinen van de Hamelandweg 72/72A en 68/70. Op de grens met Hamelandweg 72/72A is een vijver met een grondwal aanwezig. Ten noorden van het terrein bevinden zich de percelen met woningen van het voormalige woonwagenterrein .

Het noordelijk gebied 2: Ook dit terrein is in gebruik als grasland, dat meer intensief gebruikt wordt. De noordelijke grens wordt gevormd door een half verhard pad langs de Singelweg, ten zuiden loopt de paralelweg van de Hamelandroute. Westelijk en ten noordoosten wordt het open terrein begrensd door bomengroepen.



Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – locatie

Bevindingen vanuit de inventarisatie/bureauonderzoek:

- De locatie Singel heeft voornamelijk een agrarische bestemming. De agrarische gebieden worden gescheiden door een groen bestemming.
- De locatie heeft een lage archeologische verwachting
- De locatie Singel is volledig in eigendom van de gemeente Aalten.
- Er zijn geen nutsvoorzieningen aanwezig.
- Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling (wel een relatief hoge GHG om rekening mee te houden bij evt. ontwikkeling).
- Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is er op voorhand geen bodemverontreiniging te verwachten binnen het plangebied.
- Geen belemmeringen voor NNN, mogelijk wel invloed op Natura2000 gelegen binnen 10km (mogelijke stikstofdepositie), daarnaast is vooronderzoek gedaan op soorten.
- Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, maar het is wel nodig om klimaatrobuust in te richten.



Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – historie

Op historisch kaartmateriaal uit 1925 is ten zuiden van het plangebied reeds bebouwing waar te nemen (gehucht 't Slaa). Binnen het plangebied waren twee paden aanwezig, die vanuit 't Slaa noordelijk en westelijk liepen. Naar het noorden was het pad voorzien van laanbeplanting. Het landschap bestaat uit een afwisseling van bossen, heide en akkers/weilanden.
Op de kaart uit 1960 is te zien dat er meer agrarische percelen zijn bijgekomen, vergroot en samengevoegd. Daarbij is het noordelijke pad verdwenen. Ter plaatse van het plangebied zijn het pad met laanbeplanting nog wel aanwezig. De Hamelandroute en naastgelegen paralelweg zijn zichtbaar op de kaart uit 1980, waarbij het gehucht 't Slaa in tweeën wordt verdeeld.
De wijk ten noorden van het plangebied is waar te nemen op de kaart uit 1995.









Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – historie

De contouren van het historisch kaartmateriaal uit 1925 zijn in de afbeelding vergeleken met de huidige situatie, waarbij twee cultuurhistorische elementen nog aanwezig zijn in het huidige plangebied.

De drie elementen zijn:
1. De laanbeplanting in noordelijke richting vanuit ‘t Slaa
2. Waardevolle bomengroep gelegen tussen het plangebied en het perceel Hamelandweg 68/70
3. Contouren historisch gehucht/buurtschap ‘t Slaa





Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – groen

Het Groenbeleidsplan (2012) en bijbehorende structuurkaart (zie afbeelding) legt de belangrijke landschappelijke en ecologische (groen)structuren binnen de kernen vast en maakt duidelijk welke (openbare) groen- en bomenstructuren van groot belang zijn voor de identiteit en ruimtelijke samenhang binnen de gemeente.
Binnen het plangebied zijn een aantal groene gebieden aanwezig, die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast moet het plangebied zorgen voor een groene overgang van het buitengebied en de kern.



Symbool	Onderdeel	Omschrijving
	Hoofdgroenstructuur	Structuurgroen van betekenis op dorpsniveau
	Aansluiting landschap op dorpsgroen	Harmonieuze, zachte overgang van dorpsgroen naar buitengebied
E	Ecologie	Groenstructuur met een natuurfunctie als verbindend

Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – groen

Uitgangspunten groen vanuit inventarisatie:

1. De open gebieden, nu in gebruik als agrarisch grasland komen ter beschikking voor woningbouw, waarbij het Coulissenlandschap behouden blijft.
2. De historische bomenlanen en boomgroepen blijven behouden
3. De bestaande groenverbinding (wijkgroen met speelfunctie) tussen de Keizersbeek en de singel inzetten als belangrijke verbinding (groen, langzaam verkeer) tussen de bestaande en nieuwe wijk
4. Het bestaande groen tussen de twee ontwikkelgebieden inzetten als centraal groengebied waar verschillende functies kunnen samenkomen.
5. De ecologische verbindingen en biodiversiteit in het gebied blijven behouden en worden versterkt.
6. Het Coulissenlandschap langs de Hamelandroute behouden en versterken. Afwisseling van beslotenheid en open gebieden. Zachte overgang realiseren van het groen in het buitengebied en de kern
7. Het zicht op de monumentale boom behouden

- Bij nieuwbouw wordt gebruik maken van het 3:30:300 principe.
- De openbare ruimte wordt toekomstbestendig ingericht voor gebruik en beheer.
- Spel- en sportmogelijkheden toevoegen voor de doelgroepen 0-5, 6-11, 12-18 en volwassenen.
- De openbare ruimte voldoet aan de bestaande eisen voor buitenruimten en is gebruiksvriendelijk en toegankelijk voor iedereen.



Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – verkeer

De ligging van de locatie net binnen de kern Aalten ligt op ca. 1,4 km afstand ten opzichte van het centrum. De afstand naar het station is ca. 1,1 km. Openbaar vervoer is in de nabije omgeving niet aanwezig. De locatie heeft een goede ontsluiting op de Hamelandroute.

Het plangebied is gelegen tussen de Singel en de Hamelandroute (N313) met de naastgelegen ventweg. Vanaf de Ventweg zijn de woningen en percelen langs de Hamelandroute (N313) bereikbaar. De Singelweg is de wijkontsluitingsweg voor de aanliggende buurten ('t Slaa, De Pas, Grote Maote). De Singelweg en de Ventweg Hamelandroute worden ontsloten op de Slaadreef. De Slaadreef (ETW30) is de verbindingsweg tussen de Hamelandroute en het centrum van Aalten.
Het plangebied wordt noordelijk begrensd door een vrijliggend looppad. Ter plaatse van het woonwagenterrein is een brug en looppad aanwezig die het plangebied en looppad verbindt met de noordelijke buurt.
De zuidelijk gelegen Bodendijk is een primaire fietsverbinding. Bij het kruispunt Hamelandroute – Slaadreef is een fietsoversteek aanwezig. De doorgaande route voor fietsers gaat over de Slaadijk. De ventweg Hamelandroute is voor fietsers ook geschikt.



Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – verkeer

Voor voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners wordt verwezen naar CROW publicatie 317 met de kanttekening:

- de parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen worden in de openbare ruimte gerealiseerd;
- parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein van een woning (lange oprit) worden per 5 m lengte geteld als 1 parkeerplaats;
- parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein van een woning (brede oprit) worden als aparte parkeerplaatsen geteld;
- een garage/-berging wordt niet geteld als parkeerplaats.

Uitgangspunten Verkeer:

- Locatie ontsluiten op Singelweg.
- Veilige langzaam verkeersroutes realiseren met de omliggende buurten.
- Aansluiting op fietsroutes.
- Voldoende parkeerplaatsen realiseren in nieuwe woonwijk.
- Vanuit de Sustainable Development Goals (SDG): stimuleren van duurzaam vervoer (lopen en fietsen), stimuleren van gebruik van collectieve of deelvervoersmiddelen, faciliteren van elektrisch vervoer. Door het stimuleren van andere vervoersmiddelen kunnen parkeernormen wellicht iets wijzigen.

FUNCTIE	Per	Norm centrum	Norm schil centrum	Norm rest bebouwde kom	Norm buiten-gebied
Wonen					
Koop, vrijstaand	woning	1,4	1,7	1,9	2,0
Koop, twee-onder-een-kap	woning	1,3	1,6	1,8	1,8
Koop, tussen/hoek	woning	1,1	1,4	1,6	1,6
Koop, etage, duur	woning	1,2	1,5	1,7	1,7
Koop, etage, midden	woning	1,0	1,3	1,5	1,5
Koop, etage, goedkoop	woning	0,9	1,0	1,2	1,2
Huurhuis, vrije sector	woning	1,1	1,4	1,6	1,6
Huurhuis, sociale huur	woning	0,9	1,0	1,2	1,2
Huur, etage, duur	woning	1,0	1,3	1,5	1,5
Huur etage, midden/goedkoop	woning	0,7	0,8	1,0	1,0
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,5	0,6	0,6	0,6
Kamerverhuur, studenten. Niet-zelfstandig	kamer	0,2	0,2	0,2	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	0,8	0,9	1,0	1,0

Bron: CROW publicatie 317

Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – Milieu

Omgevingsfactoren kunnen een belemmering zijn voor de realisatie van woningbouw. Onderzoek is uitgevoerd om te bepalen welke kansen en belemmeringen er zijn voor het realiseren van woningbouw.

Bedrijven: In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzonering die belemmerend werken voor de realisatie van woningbouw

Geluid: Door de ligging langs de Hamelandroute (N313) is er sprake van een geluidsbelasting. Op basis van verkeersgegevens met een autonome groei van 0,7 % per jaar geëxtrapoleerd naar 2036 en met de voorgeschreven rekenmethode van de Omgevingswet. De 53dB en 65dB contour zijn in de afbeelding weergeven. In het groene gebied is woningbouw enkel toegestaan met een B&W-besluit over een hogere grenswaarde, en maatregelen om een vast niveau van het binnengeluid te waarborgen. Hierbij valt te denken aan dove gevels en aanvullende geluidswerende maatregelen. Ten oosten van de 65 dB contour is woningbouw in principe niet mogelijk.



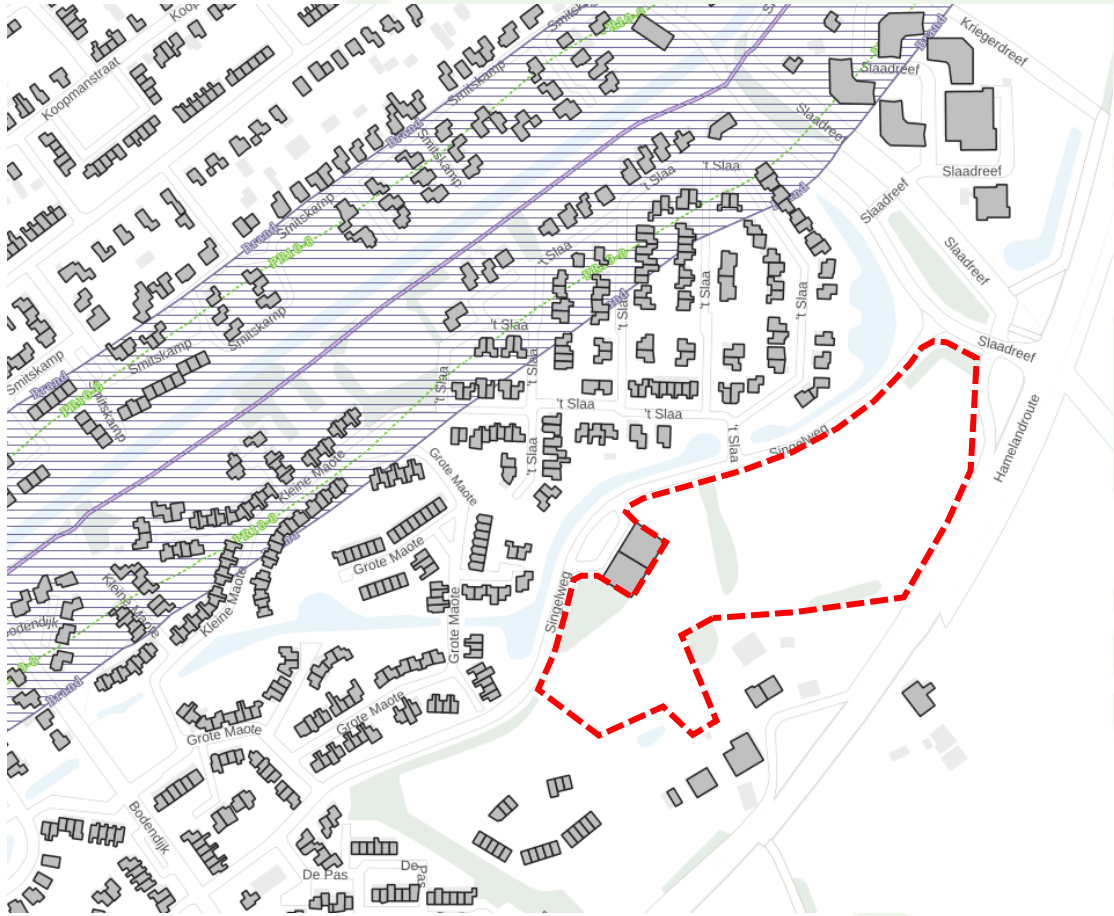
Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – Milieu

Externe veiligheid: Op basis van de risicokaart blijkt dat er één risicobron aanwezig is in de omgeving van het plangebied. Op circa 250 meter ten noorden van het plangebied loopt een ondergrondse hogedrukaardgasleiding. Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van woningbouw op locatie de Singel.

Lucht en Geur: Gezien het aantal en functies van de te realiseren bebouwing op de Singel zorgen de aspecten luchtkwaliteit en geur niet voor belemmeringen voor de realisatie van woningbouw.



Risicokaart; externe veiligheid

Gemeente Aalten

SWECO

Inventarisatie en analyse – Duurzaamheid

Global Goals Gemeente Aalten

De gemeente Aalten is een zogenaamde Global Goals-gemeente. De Global Goals, officieel de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals, SDG's), zijn zeventien doelen die door de Verenigde Naties zijn opgesteld om de wereld in 2030 een betere plek te maken.
De ambities van de gemeente Aalten op het gebied van duurzaamheid zijn groot. Aalten moet een leefbare, groene en schone leefomgeving zijn, waarin veilig en gezond geleefd kan worden en die voorbereid is op veranderingen van het klimaat en meegaat in de verschillende transities die bijdragen aan een duurzame samenleving, zoals:

- Slimme mobiliteit: stimuleren van duurzaam vervoer (lopen en fietsen), stimuleren van gebruik van collectieve of deelvervoersmiddelen, faciliteren van elektrisch vervoer (laadpalen)
- Gezonde en veilige leefomgeving: stimuleren van bewegen, recreëren en ontmoeten in een toegankelijk en veilige (sociaal, verkeer) openbare ruimte. Toepassen van betekenisvol lokaal groen voor mens en dier om de biodiversiteit en de ecologische verbindingen te verbeteren.
- Klimaatadaptatie: Optimaal gebruik maken van het bodem-, water en groensysteem. Het hemelwater en warmte opvangen en bergen als het nodig is en vrijgeven als daarvoor ruimte is. Slim positioneren van bomen (schaduw, daglicht). Toepassen van doorlatende verharding en infiltratievoorzieningen.
- Energie: door netcongestie nieuwe woningen 'netbewust' bouwen door de energievraag te beperken en lokaal energie op te wekken en op te slaan.
- Circulariteit: maximaal inzetten op gebruik van biobased en circulaire materialen, die ontworpen zijn om zo lang mogelijk in een gesloten kringloop te blijven.



Gemeente Aalten

SWECO

Uitgangspunten

Wonen:
- Circa 150 woningen.
- Conform de woondeal 1.1 dient 66% betaalbaar te zijn, in de verhouding:
    - 23% van de woningen dient in de sociale huur gerealiseerd te worden.
    - 10% goedkope koop tot € 260.000,-
    - 33% middenhuur en betaalbare koop tot € 370.000,-
- 33% wordt in het duurdere segment gebouwd
- Voornamelijk bouwen voor starter en jongere gezinnen.
- Nieuwe woningen dienen 'netbewust' gebouwd te worden door de energievraag te beperken en lokaal energie op te wekken en op te slaan.
- Maximaal inzetten op gebruik van biobased en circulaire materialen.
- Om te voorzien in betaalbare woningen gebruik maken van modulaire woningen met een permanente uitstraling en met een levensduur van minimaal 50 jaar.
- Nabij de Hamelandroute maatregelen toepassen om een vast niveau van het binnengeluid te waarborgen.

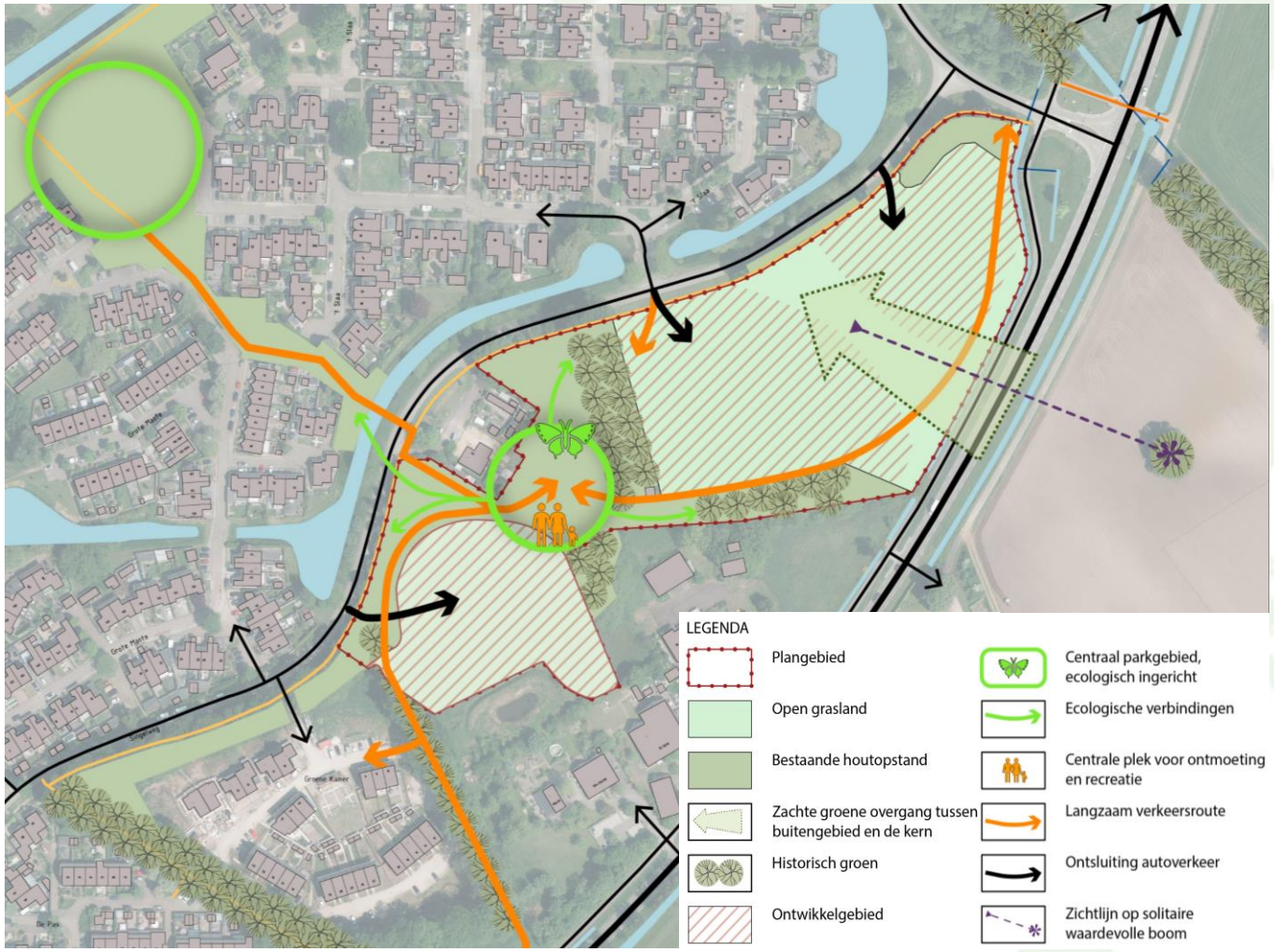
Openbare ruimte:
- Behoud van waardevolle en cultuurhistorische groenopstanden in het gebied
- De openbare ruimte voldoet aan de bestaande eisen voor buitenruimten en is gebruiksvriendelijk, veilig en toegankelijk voor iedereen.
- Toepassen van betekenisvol lokaal groen voor mens en dier om de biodiversiteit en de ecologische verbindingen te verbeteren.
- Stimuleren van bewegen, recreëren en ontmoeten.
- Optimaal gebruik maken van het bodem-, water en groensysteem. Het hemelwater en warmte opvangen en bergen als het nodig is en vrijgeven als daarvoor ruimte is.

Gemeente Aalten

SWECO

Concept

De locatie is gelegen ten zuidoosten van kern Aalten. Op korte afstand zijn weinig voorzieningen en openbaar vervoer aanwezig. Het gebied kenmerkt zich door de landschappelijke en ecologische waarde. De bestaande houtwallen met deze waardes in het gebied blijven behouden en worden versterkt (1) waardoor het coulisselandschap in stand blijft en wordt versterkt met toevoegingen van doorzichten op open groengebieden (2) en zicht op de waardevolle boom ten zuiden van de Hamelandroute. Het concept gaat uit van woningen in een groene setting op de bestaande graslanden en waarbij voor het gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten op de Singelweg. Veilige en comfortabele langzaam verkeersroutes (oranje lijnen) vormen de verbindingen met de naastgelegen buurten: Groene Kamer, woningen ('t Slaa) aan de Hamelandroute en de wijk noordelijk van de Singelweg, waardoor meerdere 'rondjes' ontstaan door het groen.
Het bestaande groengebied achter het voormalige woonwagenterrein krijgt door zijn centrale ligging de functie van buurtpark (3). Het is de ontmoetingsplek met een recreatieve functie en een hoog verblijfskwaliteit, waarbij de natuurlijke inrichting bijdraagt aan meer biodiversiteit en ecologie (groene lijnen).

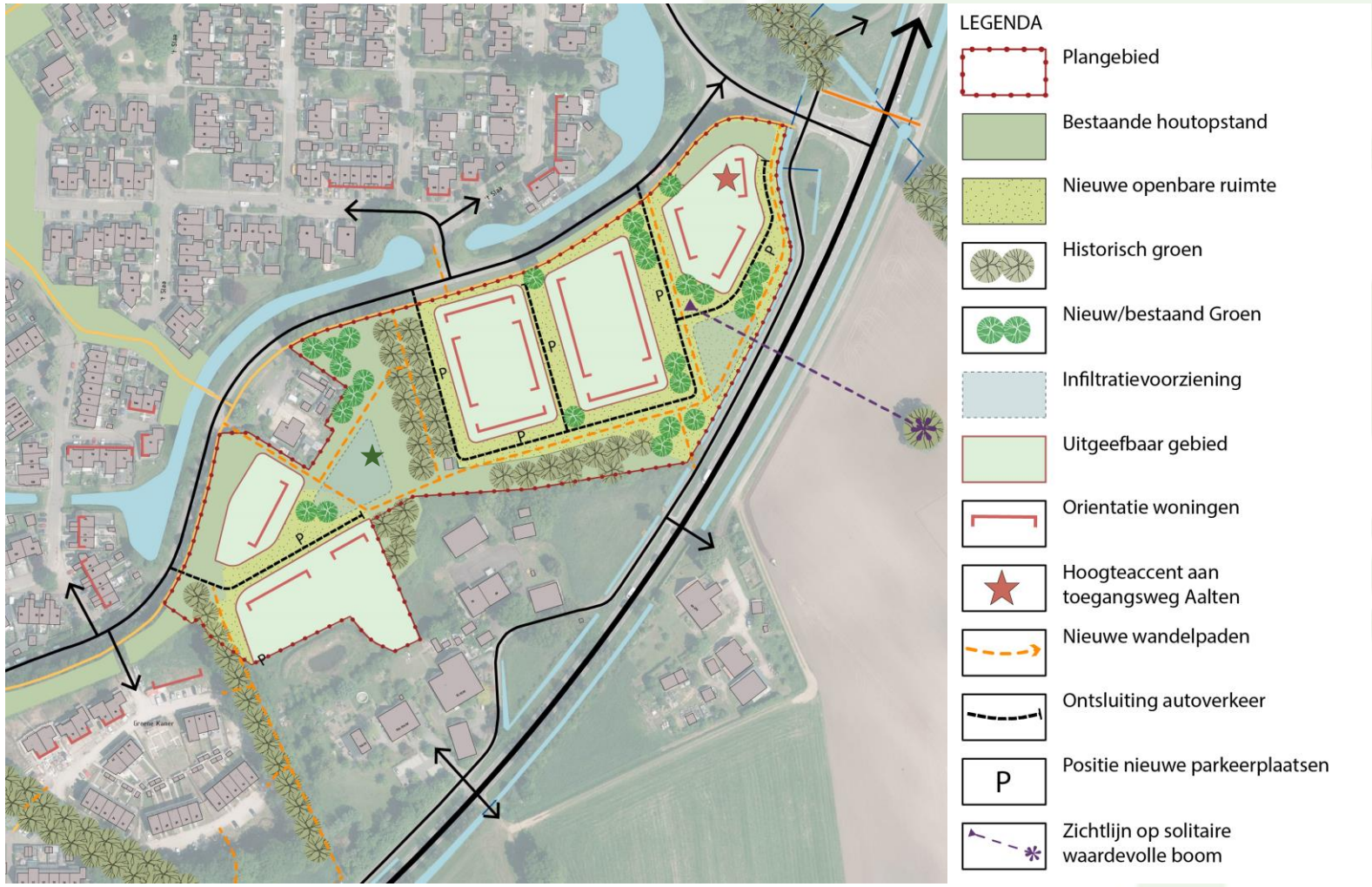


Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundig concept 1 – wonen aan de dorpsrand

Het concept: wonen aan dorpsrand, is een traditionele uitbreiding passend bij de omliggende wijken en buurten. De dorpsrand wordt verlegd met voorkanten naar de Hamelandroute en met behoud van de houtwallen en de kenmerken (open/gesloten) van het Coulissenlandschap . De oriëntatie van de nieuwe bebouwing reageert met die van de aanliggende bestaande bebouwing en volgt de lijnen van buurtschap ‘t Slaa. De bebouwing ten zuiden van het buurtpark (★) zijn introvert gericht net als bij de bebouwing in de Groen Kamer. Hierdoor wordt het buurtpark vergroot. Ten noorden van het buurtpark is de orientatie van de woningen gericht op de woningen, gelegen aan de straat ‘t Slaa.



Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundig concept 1 – wonen aan de dorpsrand

De bebouwing heeft een dorps karakter met verschillende types en kenmerken passend bij Aalten. De straten hebben een redelijk breed profiel, zodat naast het parkeren en de rijbaan ook groen aanwezig is tussen de gevels.









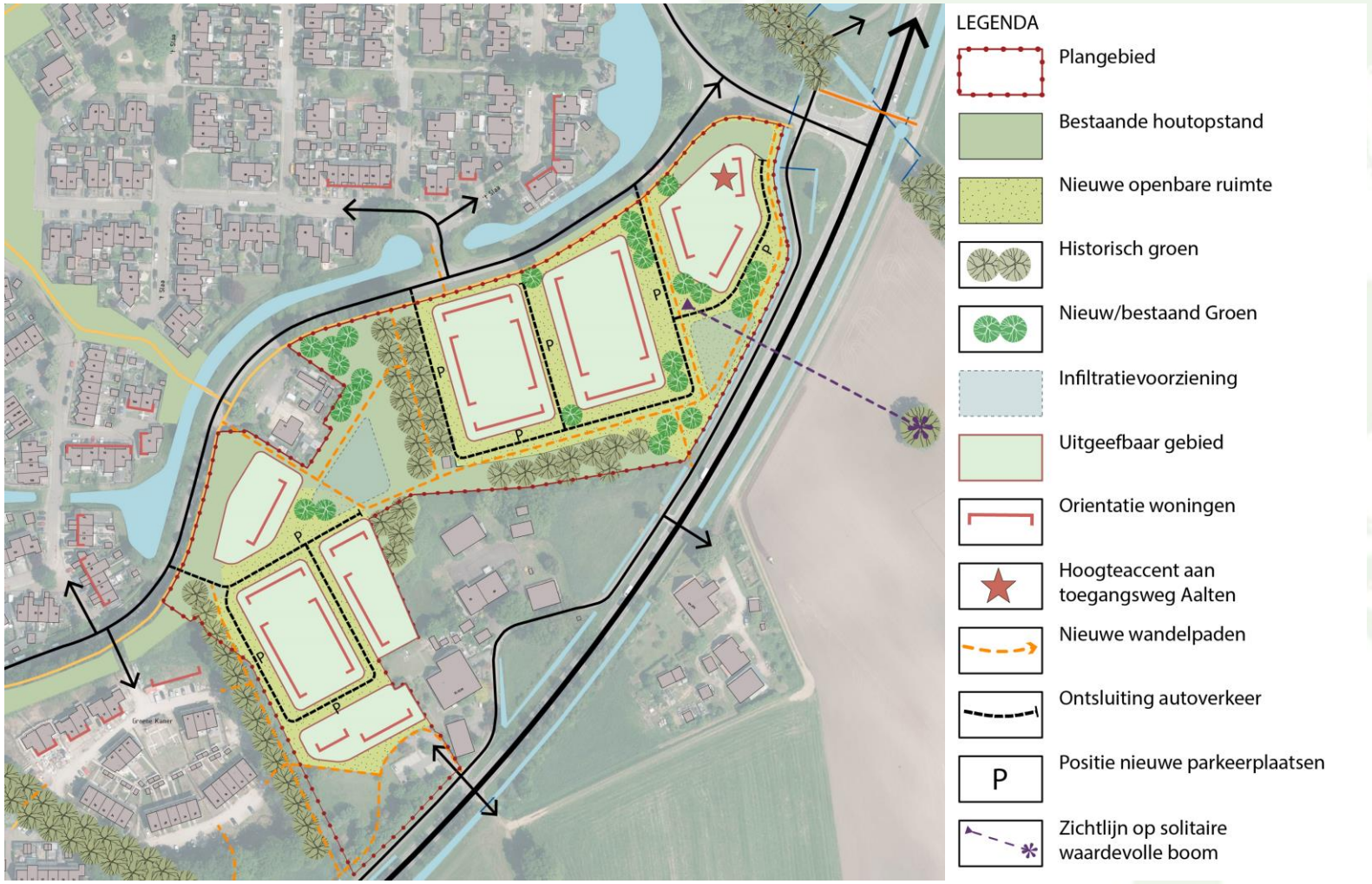
Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundig concept 1 – wonen aan de dorpsrand

VERTROUWELIJK

Uitbreiding met perceel 1700 –
Hamelandroute 72a

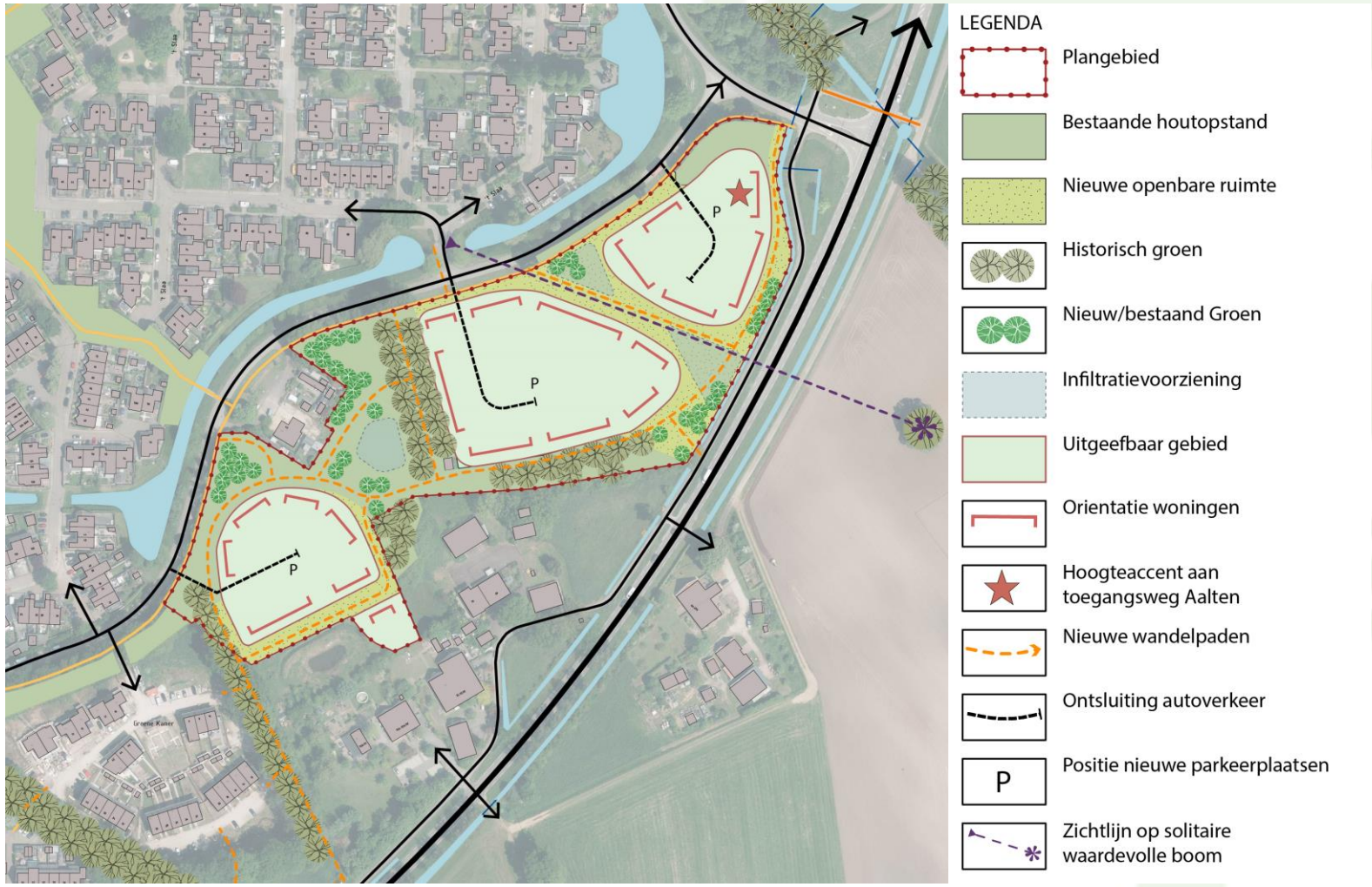


Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundig concept 2 – wonen in het park

Het concept: wonen in park, gaat uit van woningen in een parkachtige setting, wat zorgt voor een aangename en rustige woonomgeving. Bij de traditionele opzet (concept 1) grenzen de achtertuinen aan elkaar en zijn aan de voorzijde voortuinen, parkeerplaatsen en de rijbaan aanwezig. In plaats van veel afgesloten tuinen, worden in dit concept grotere gemeenschappelijke groene ruimtes gecreëerd waar bewoners kunnen wandelen, spelen en elkaar ontmoeten. Het parkeren wordt intern opgelost op gezamenlijke parkeerterreinen of op eigen terrein (achtertuin). De woonblokken zijn met looproutes met elkaar verbonden.



Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundig concept 2 – wonen in het park

De bebouwing heeft een sobere, natuurlijke en duurzame uitstraling passend bij de parkachtige setting. De overgang aan de voorzijde van privé naar openbaar is vrij zacht. Vanaf de voordeur wordt het park betreden. Het park is ook de voortuin. In het park zijn geen erfafscheidingen aanwezig.









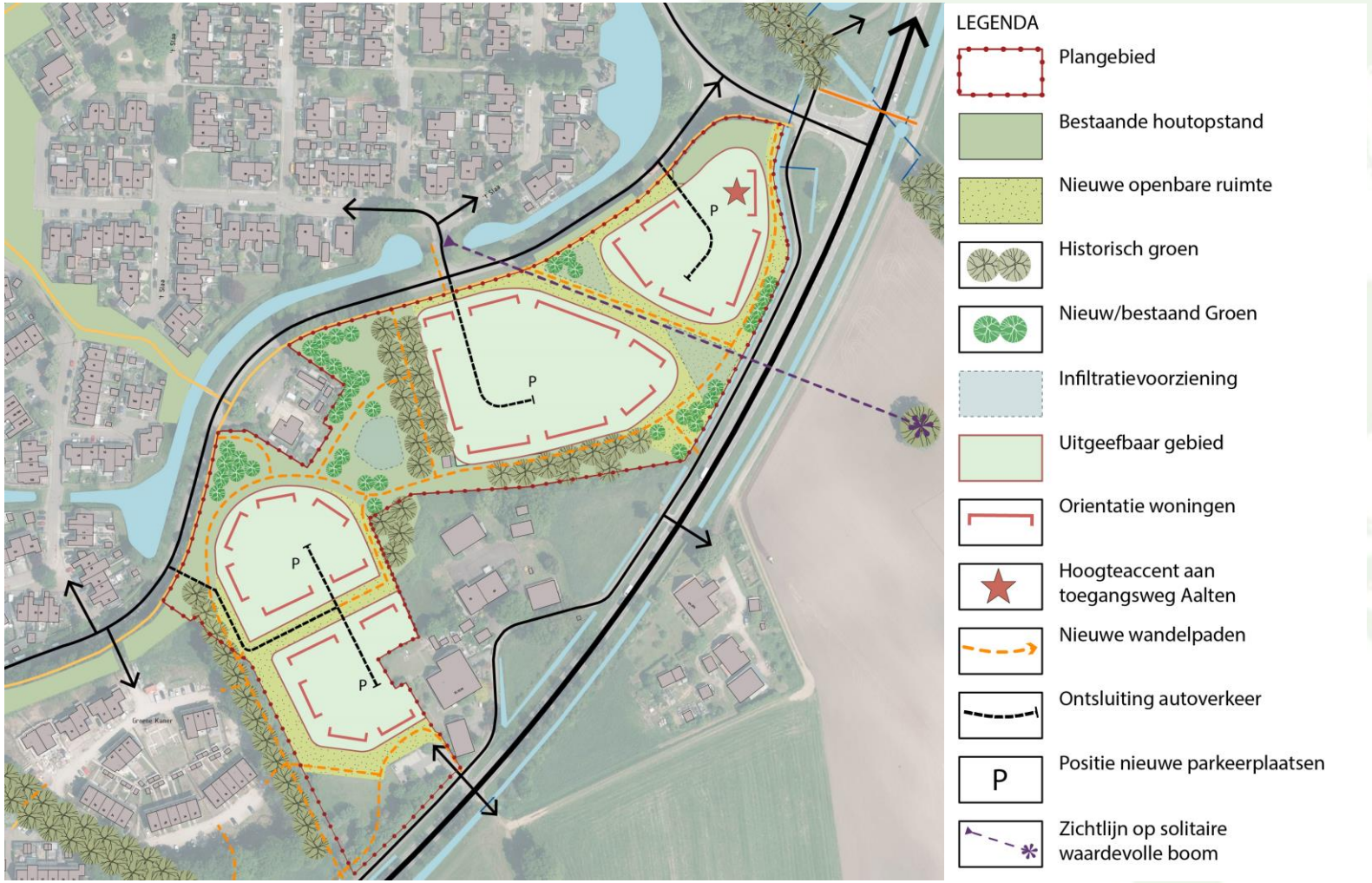
Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundig concept 2 – wonen in het park

VERTROUWELIJK

Uitbreiding met perceel 1700 – Hamelandroute 72a



Gemeente Aalten

SWECO

Proces en participatie

Stap 1: Vlekkenplan/variantenstudie

- ✓ Kick-off overleg (9 juli)
- ✓ Ontvangen input en kaders analyseren
- ✓ Opstellen van een Programma van eisen (PvE)
- ✓ Opstellen van concept Vlekkenplan/variantenstudie
- Afstemming Vlekkenplan/variantenstudie met gemeente (2 september)
- **Participatiebijeenkomst 1 - Inloopbijeenkomst met de omgeving / belanghebbenden op basis van het Vlekkenplan/variantenstudie en het PvE**
- Overleg gemeente (digitaal) - Reflectie op de uitkomsten van de participatiebijeenkomst en keuze voorkeursvariant
- Aanscherpen PvE

Stap 2: Schetsontwerp

- Ontwerpen concept schetsontwerp obv voorkeursvariant
- Principes landschappelijke inpassing, dwarsprofielen
- Afstemming Schetsontwerp met gemeente (digitaal)
- Uitwerken Schetsontwerp, profielen, sfeerbeelden, facetkaarten
- **Participatiebijeenkomst 2 - Inloopbijeenkomst met de omgeving / belanghebbenden op basis van het schetsontwerp (woningtypes globaal, enkel rooilijnen)**
- Overleg gemeente (digitaal) - Reflectie op de uitkomsten van de participatiebijeenkomst

Stap 3: Verkavelingsplan

- Uitwerken van een maatvast stedenbouwkundig verkavelingsplan met:
- definitief programma en typologieën;
- keuze ontsluitingsstructuur;
- keuze groen- en waterstructuren;
- parkeernormen.
- Afstemming stedenbouwkundig verkavelingsplan met gemeente (digitaal)
- **Presentatie gemeenteraad**
- Afronden stedenbouwkundig verkavelingsplan en accordering projectleider

Gemeente Aalten

SWECO

Stedenbouwkundige studie

Singel

Gemeente Aalten

Bewoners-bijeenkomst Woningbouwlocatie Singel



23 september 2025

Gemeente Aalten

Agenda

18:00 Welkom & toelichting – Ted Kok, wethouder gemeente Aalten

18:15 Toelichting vlekkenplan – Foke Mens, Sweco

18:30 In gesprek bij de panelen

19:15 Afsluiting

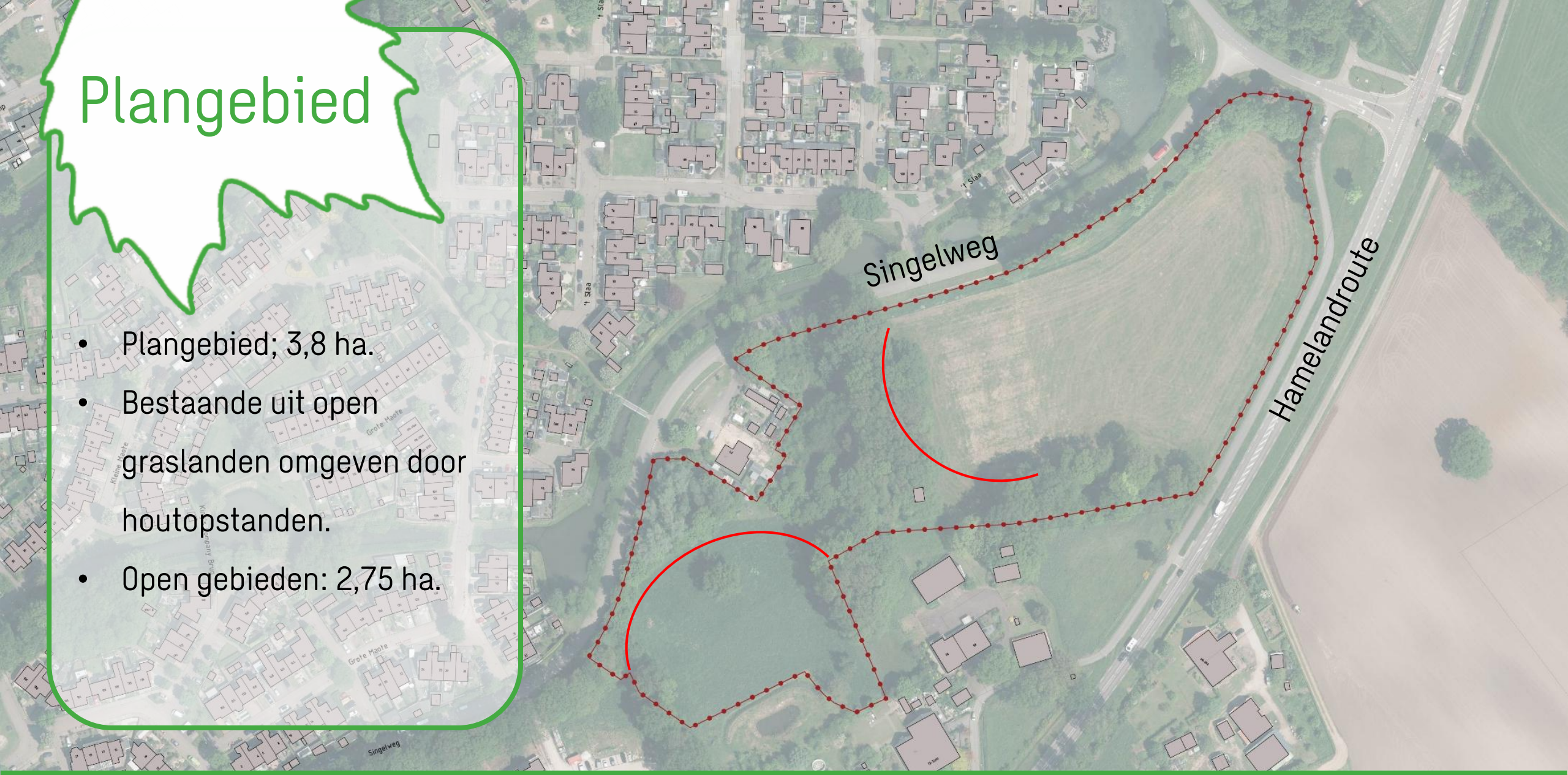
Welkom Wethouder Ted Kok



Gemeente Aalten

Plangebied

- Plangebied; 3,8 ha.
- Bestaande uit open graslanden omgeven door houtopstanden.
- Open gebieden: 2,75 ha.



Gemeente Aalten

Korte terugblik

- Opdracht vanuit de gemeenteraad en college: versnelling woningbouw o.a. op de Singel.
- Dit voorjaar al stedenbouwkundige verkenningen gedaan voor Singel 1.
- Asielopvang in afwachting van kaders door de gemeenteraad (planning december 2025).

Doel van de avond

- Toelichting op de stedenbouwkundige concepten tot nu toe.
- Inzicht geven in het vervolgproces.
- Uw reactie op de concepten en wensen ophalen.



Ambities



Betaalbaar



Duurzaam



Klimaatadaptief
Biodiversiteit



Iedereen
doet mee

Gemeente
Aalten

Proces

Startoverleg
9 juli 2025

Programma
van eisen (PvE)

Opstellen
vlekkenplan/
concepten

Bewoners-
bijeenkomst 1
23 september

Reflectie
uitkomsten
Keuze concept

Opstellen
stedenbouwkundig
schetsontwerp

Bewoners-
bijeenkomst 2
Dec ‘25/jan ‘26

Aanpassing
stedenbouwkundig
schetsontwerp

Opstellen maatvast
stedenbouwkundig
verkavelingsplan

Besluitvorming raad
Mei/juni ‘26
Vaststelling
stedenbouwkundig
verkavelingsplan

Proces



Vaststelling stedenbouw-kundig plan
zomer 2026

Voorbereiding

Ontwerpplan
Periode voor indiening zienswijzen

Vaststelling

Vaststellen omgevingsplan
8 (tot 14) weken

Publicatie en beroepsfase

6 weken beroepstermijn
Raad van State

Uitspraak Raad van State

Schorsing

Minimaal 20 weken

wel

geen

Inwerking-treding omgevingsplan

Minimaal 14-20 weken

Omgevings-vergunning



Start bouw medio 2027

Een stedenbouwkundig plan: en dan?

Gemeente Aalten

Toelichting plan





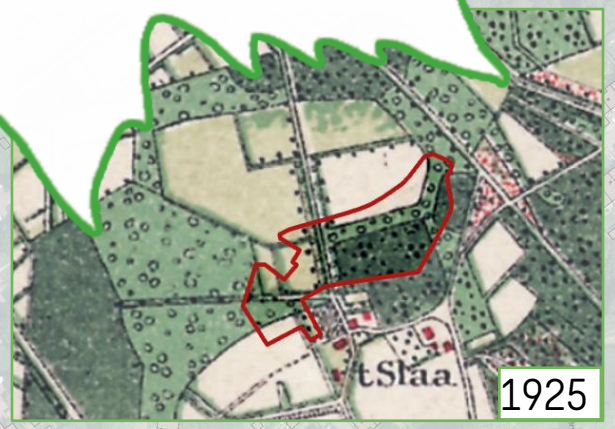




Hamelandroute

Gemeente Aalten

Historie





Singelweg

Hamelandroute

Gemeente
Aalten

Groen



Symbool	Onderdeel	Omschrijving
	Hoofdgroenstructuur	Structuurgroen van betekenis op dorpsniveau
	Aansluiting landschap op dorpsgroen	Harmonieuze, zachte overgang van dorpsgroen naar buitengebied
E	Ecologie	Groenstructuur met een natuurfunctie als verbindend

Singelweg

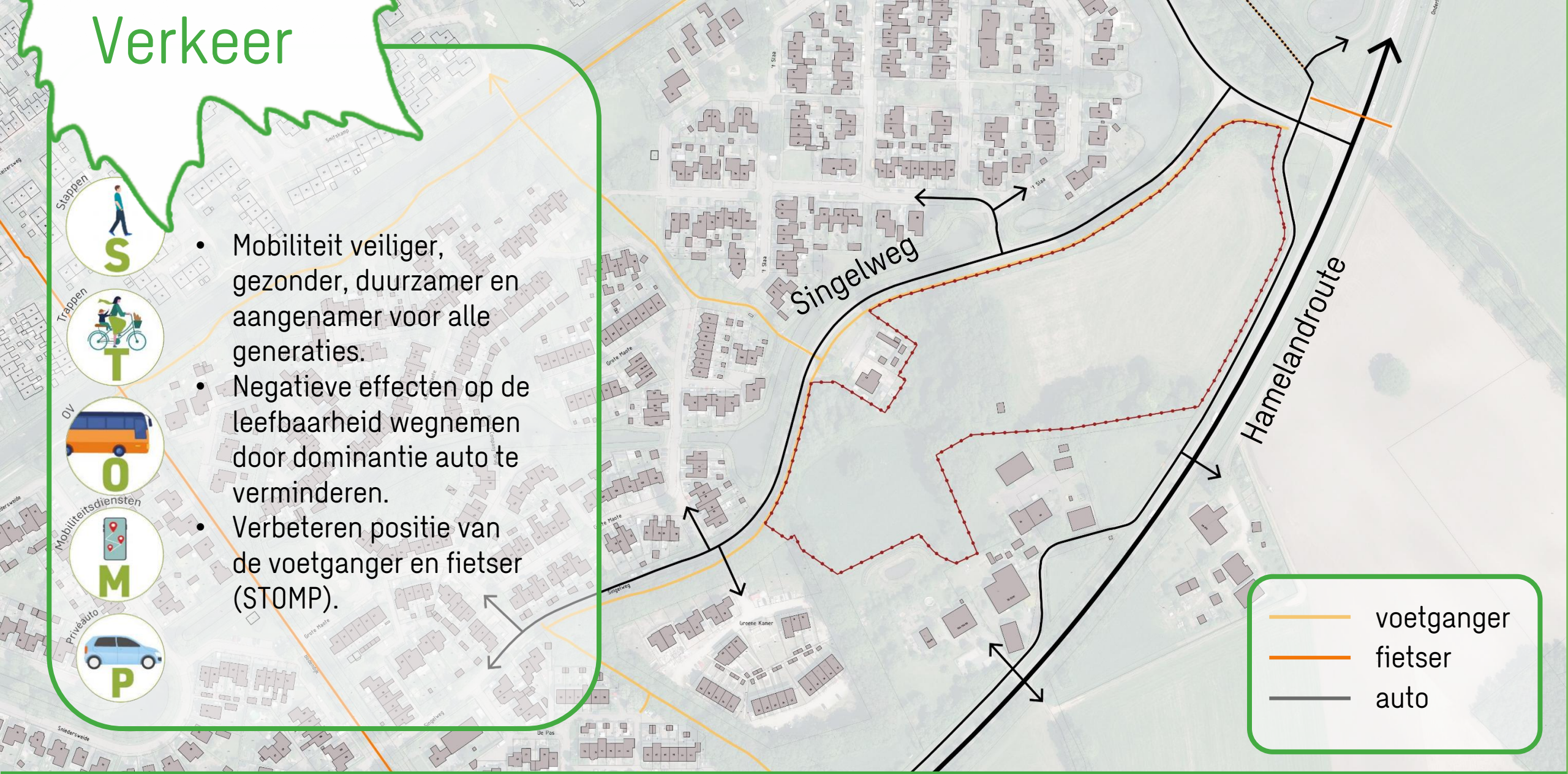
Hamelandroute

- Historisch groen
- Bestaand groen
- Open gebieden

Gemeente Aalten

Verkeer

- Mobiliteit veiliger, gezonder, duurzamer en aangenamer voor alle generaties.
- Negatieve effecten op de leefbaarheid wegnemen door dominantie auto te verminderen.
- Verbeteren positie van de voetganger en fietser (STOMP).



Wat gaan we doen?



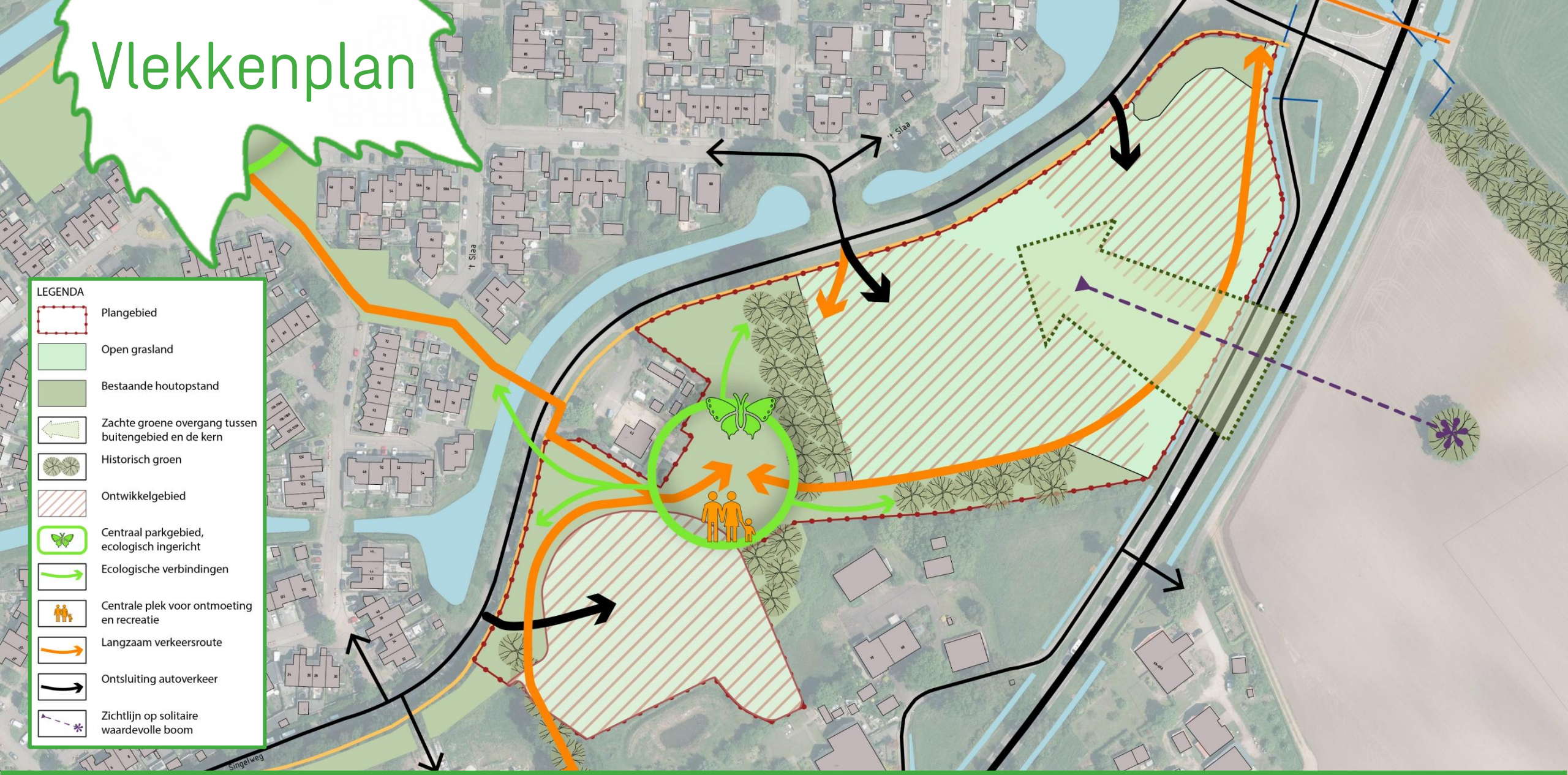
1. Ontwikkelen van een aangename groene woonwijk van ca. 150 woningen.

2. Een woonwijk waar 66% van de woningen betaalbaar is (woondeal 1.1).

3. Deze wijk landschappelijk en klimaatadaptief inpassen in zijn omgeving, met robuuste groene (bestaande) structuren.

4. Een openbare ruimte voor bewegen, recreëren en ontmoeten voor iedereen veilig en toegankelijk.

Vlekkenplan



Gemeente Aalten

Groene inrichting



- Behouden van waardevolle groenstructuren
- Ontmoetingsplek
- Veilig en toegankelijk
- Natuurlijke overgang naar de aanliggende bebouwing/dorpsrand
- Uitnodigen tot bewegen en spelen
- Biodiversiteit en klimaatadaptatie; waterberging en doorstroming/infiltratie



Gemeente Aalten

Woning-bouw



- Ca. 150 woningen. conform de woondeal 1.1. (33%,33%,33%)
- Grondgebonden woningen en gestapeld, met een enkel hoogteaccent.
- Doelgroep: in ieder geval starters, 1 en 2 persoonshuishoudens en.....

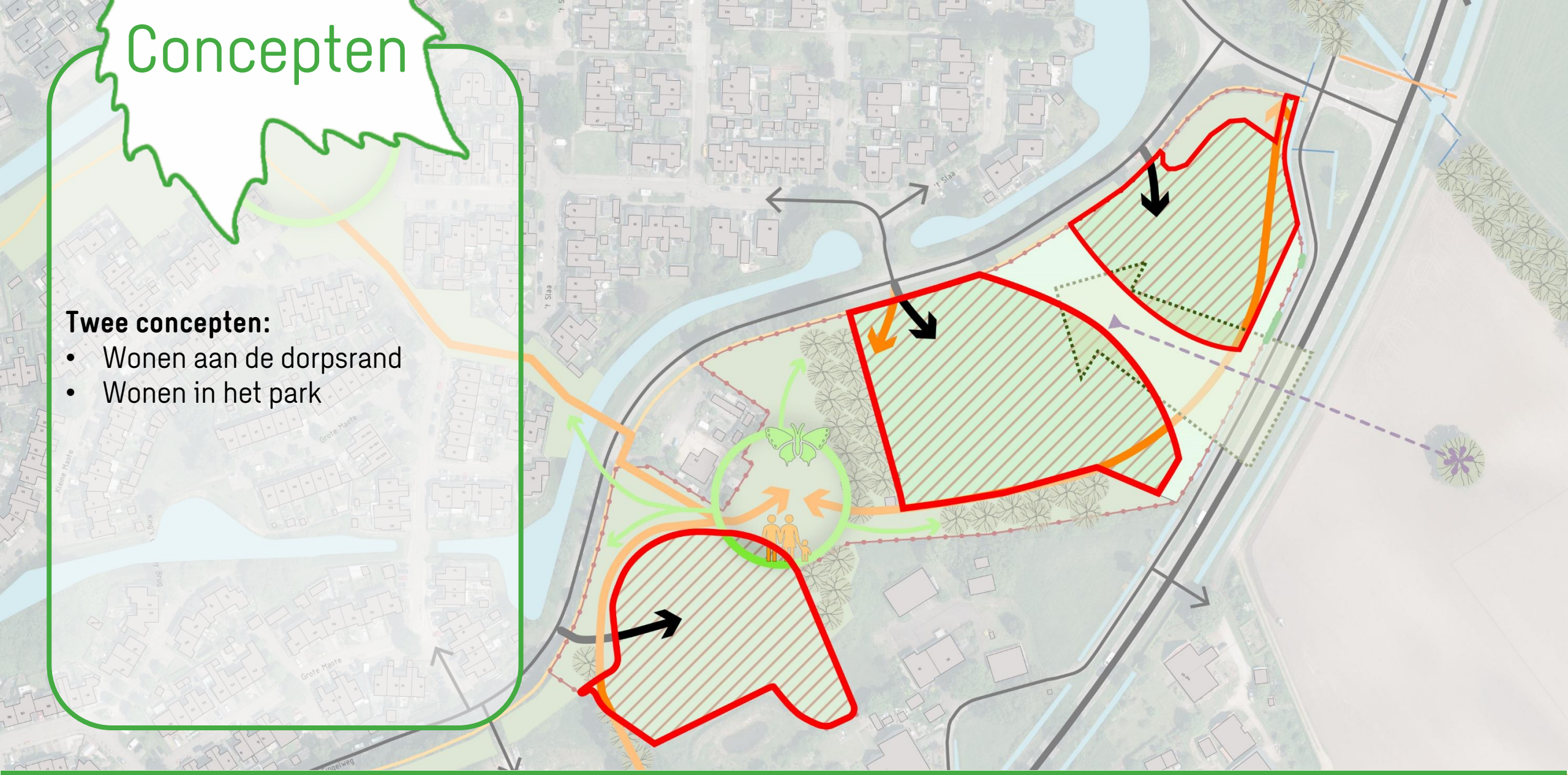


Gemeente Aalten

Concepten

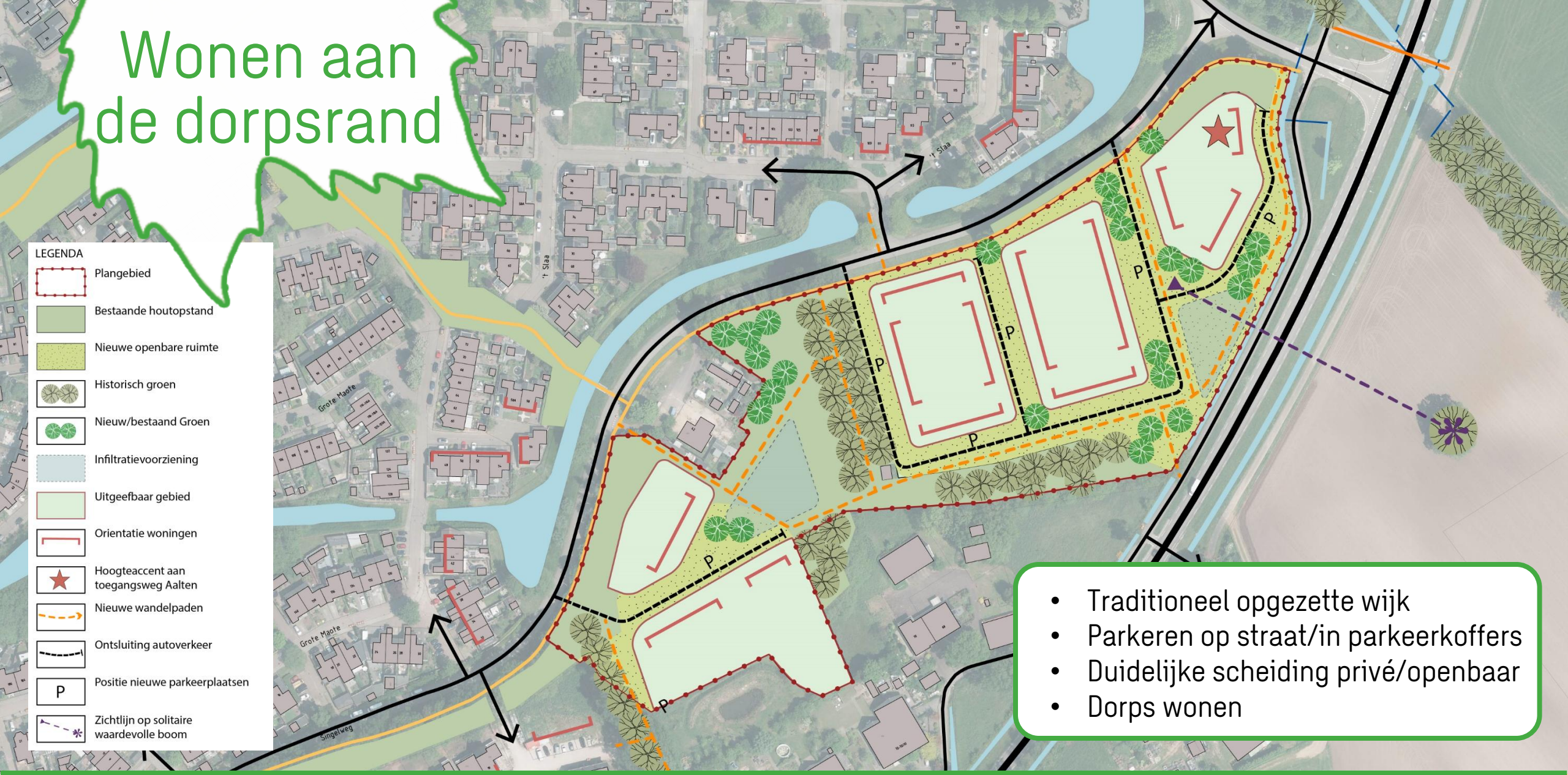
Twee concepten:

- Wonen aan de dorpsrand
- Wonen in het park



Gemeente Aalten

Wonen aan de dorpsrand



- Traditioneel opgezette wijk
- Parkeren op straat/in parkeerkoffers
- Duidelijke scheiding privé/openbaar
- Dorps wonen

Gemeente Aalten

Wonen aan de dorpsrand







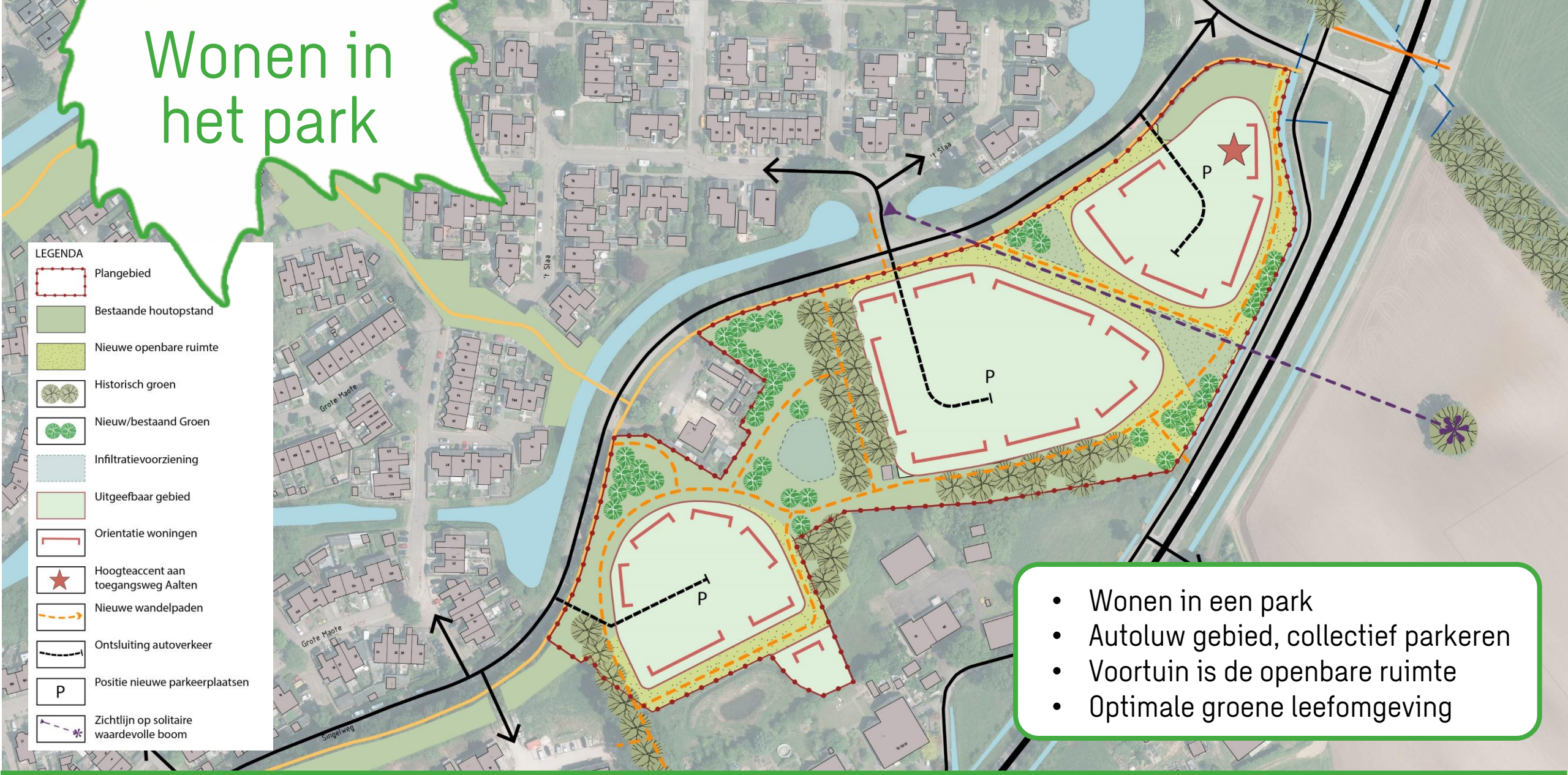


LEGENDA

- Plangebied
- Bestaande houtopstand
- Nieuwe openbare ruimte
- Historisch groen
- Nieuw/bestaand Groen
- Infiltratievoorziening
- Uitgeefbaar gebied
- Orientatie woningen
- Hoogteaccent aan toegangsweg Aalten
- Nieuwe wandelpaden
- Ontsluiting autoverkeer
- P Positie nieuwe parkeerplaatsen
- Zichtlijn op solitaire waardevolle boom

Gemeente Aalten

Wonen in het park



- Wonen in een park
- Autoluw gebied, collectief parkeren
- Voortuin is de openbare ruimte
- Optimale groene leefomgeving

Gemeente Aalten

Wonen in het park











Gemeente Aalten

Einde

Bedankt voor uw aandacht!

Voor meer informatie: www.aalten.nl

e-mail: singel@aalten.nl

In gesprek bij de panelen

Welke kansen, wensen en aandachtspunten geven jullie ons mee?

2 thema's:

- **Wonen**
- **Verkeer en Openbare ruimte**

QR-code vragenlijst

Gemeente Aalten

Woningbouwlocatie Singel

bewonersavond

Gemeente Aalten

PROCES

Wat is een Stedenbouwkundige visie?

Een stedenbouwkundig plan laat zien hoe een gebied er in de toekomst uit moet zien en functioneren. Het plan schetst een 'droombeeld' waarin wonen, werken en ontspannen samenkomen. Daarbij gaat het om gebouwen, wegen, parken, groen en verkeer; alles wat het dagelijks leven beïnvloedt.
Bij het opstellen van zo'n plan worden keuzes gemaakt, bijvoorbeeld over het behouden van groen, het verbeteren van de verkeersveiligheid en het bieden van voldoende woonruimte. Het doel: een prettige, veilige en functionele omgeving waar mensen zich thuis voelen en graag willen wonen.

Plan en ontwerp

Planvoorbereiding

Ontwikkeling van het gebied

Meedenken over de visie?
De gemeente heeft al flink gestudeerd op de mogelijkheden voor het gebied. Het resultaat daarvan ziet u vandaag op de panelen. De gemeente is erg benieuwd wat u van de ideeën vindt en hoe u het gebied in de toekomst ziet ontwikkelen. Laat daarom uw stem horen op de panelen door middel van het plakken van een reactie op een post-it, en vergeet niet aan ons uit te leggen waarom u bepaalde keuzes zou maken!

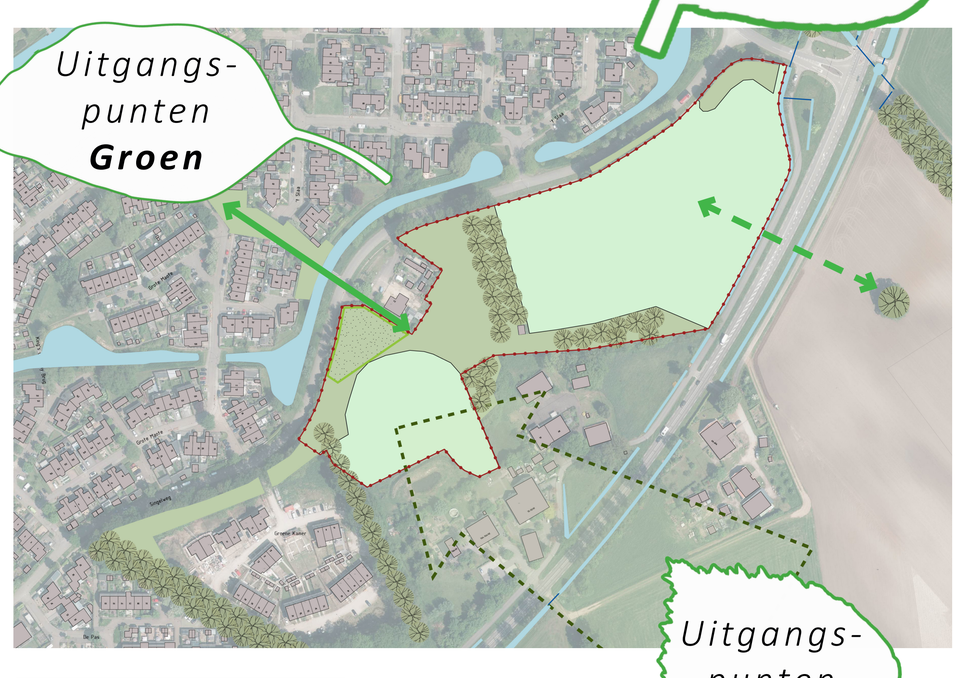
Liever op uw gemak vragen beantwoorden over de ontwikkeling van het gebied? Scan de QR-code voor een link naar een vragenlijst.

Meer informatie?
Ga voor meer informatie naar www.aalten.nl,
of stuur een e-mail naar singel@aalten.nl

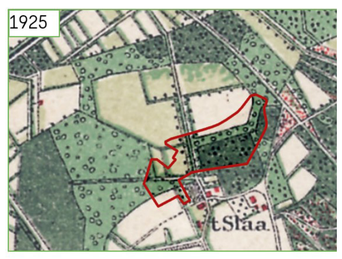
Plangebied:
Locatie Singel



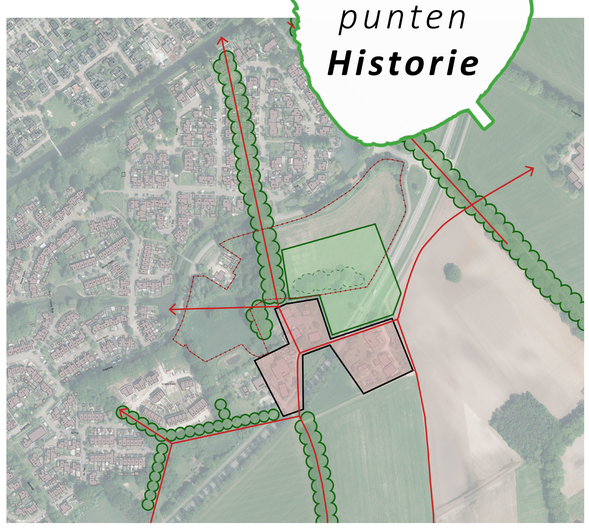
Uitgangs-punten
Groen



Uitgangs-punten
Historie







- *Ontwikkelen van een groene woonwijk van ca. 150 woningen.*
- *Een woonwijk waar 66% van de woningen betaalbaar is.*
- *Deze wijk landschappelijk en klimaatadaptief inpassen in zijn omgeving, met robuuste groene structuren.*
- *Een openbare ruimte voor bewegen, recreëren en ontmoeten, die voor iedereen veilig en toegankelijk is.*

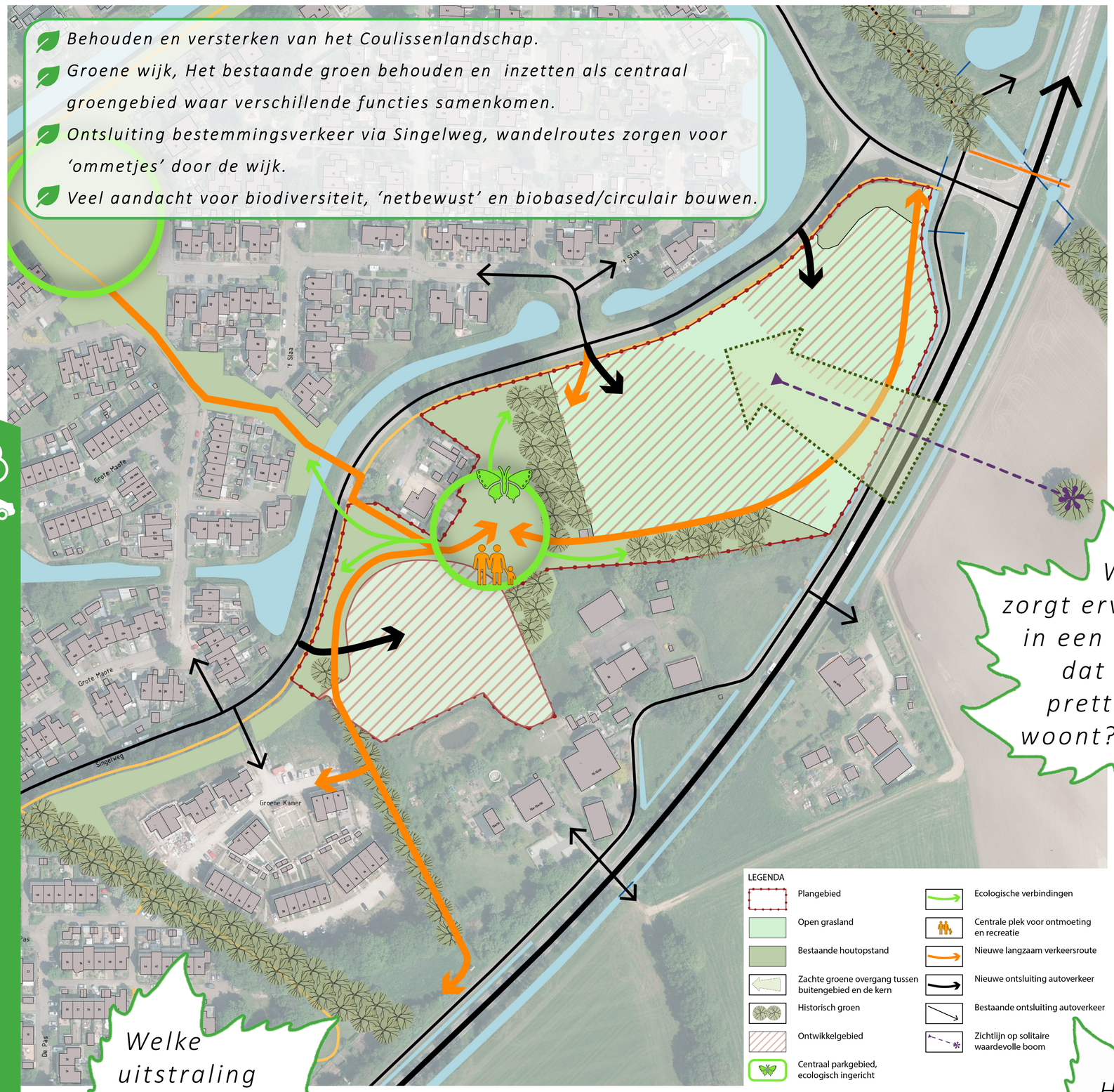
- *Behoud van waardvolle, cultuurhistorische groenstructuren.*
- *Het Coulissenlandschap langs de Hamelandroute behouden en versterken (open- en geslotenheid).*
- *De ecologische verbindingen en biodiversiteit in het gebied blijven behouden en versterken.*
- *Groene verbindingen (fysiek/visueel) leggen met omliggend groen.*

Woningbouwlocatie Singel

bewonersavond

Gemeente Aalten

VERKEER EN OPENBARE RUIMTE



Hoe zichtbaar willen we water laten zijn in de wijk?



Wat zorgt ervoor in een wijk dat u prettig woont?



Welke uitstraling wilt u dat de nieuwe wijk krijgt?





Hoe lossen we parkeren 'het beste' op?



Hoe wilt u de openbare ruimte gebruiken?



Hoe mag het groen eruitzien?





Andere onderwerpen:
- *Klimaatadaptatie*
- *Biodiversiteit*
- *Opwekking energie*
- *Verblijfskwaliteit*
- *Ontmoeting*
- *Beweging/sport*

Woningbouwlocatie Singel

bewonersavond

Gemeente Aalten

Welke uitstraling wilt u dat de nieuwe wijk krijgt?

Hoe zichtbaar willen we water laten zijn in de wijk?

Wat zorgt ervoor in een wijk dat u prettig woont?

Hoe wilt u de openbare ruimte gebruiken?

Hoe lossen we parkeren 'het beste' op?

Hoe mag het groen eruitzien?

UW ANTWOORDEN

Meer informatie?
Ga voor meer informatie naar www.aalten.nl,
of stuur een e-mail naar singel@aalten.nl

Liever op uw gemak vragen beantwoorden over de ontwikkeling van het gebied? Scan de QR-code voor een link naar een vragenlijst.

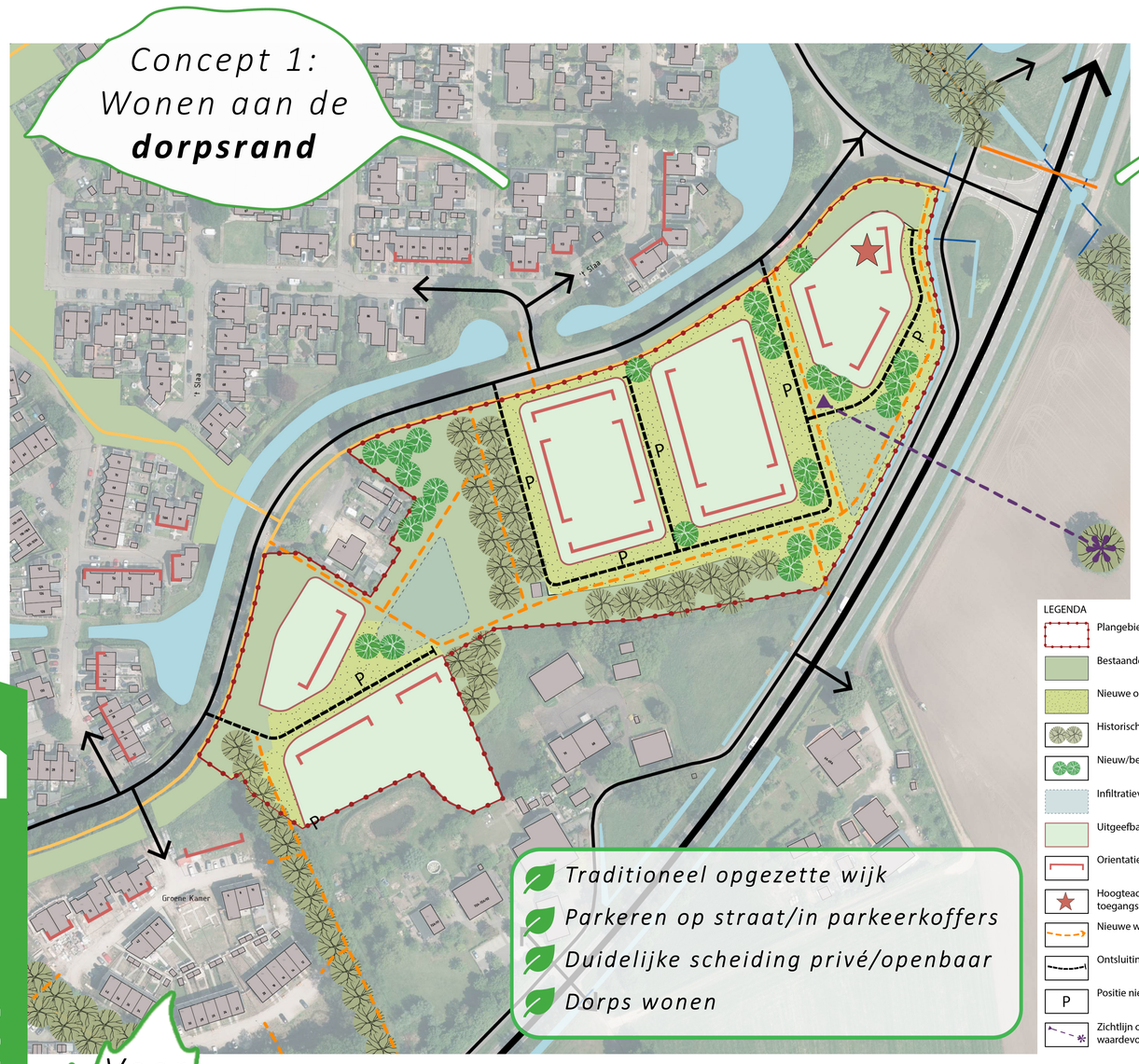
Woningbouwlocatie Singel

bewonersavond

Gemeente Aalten

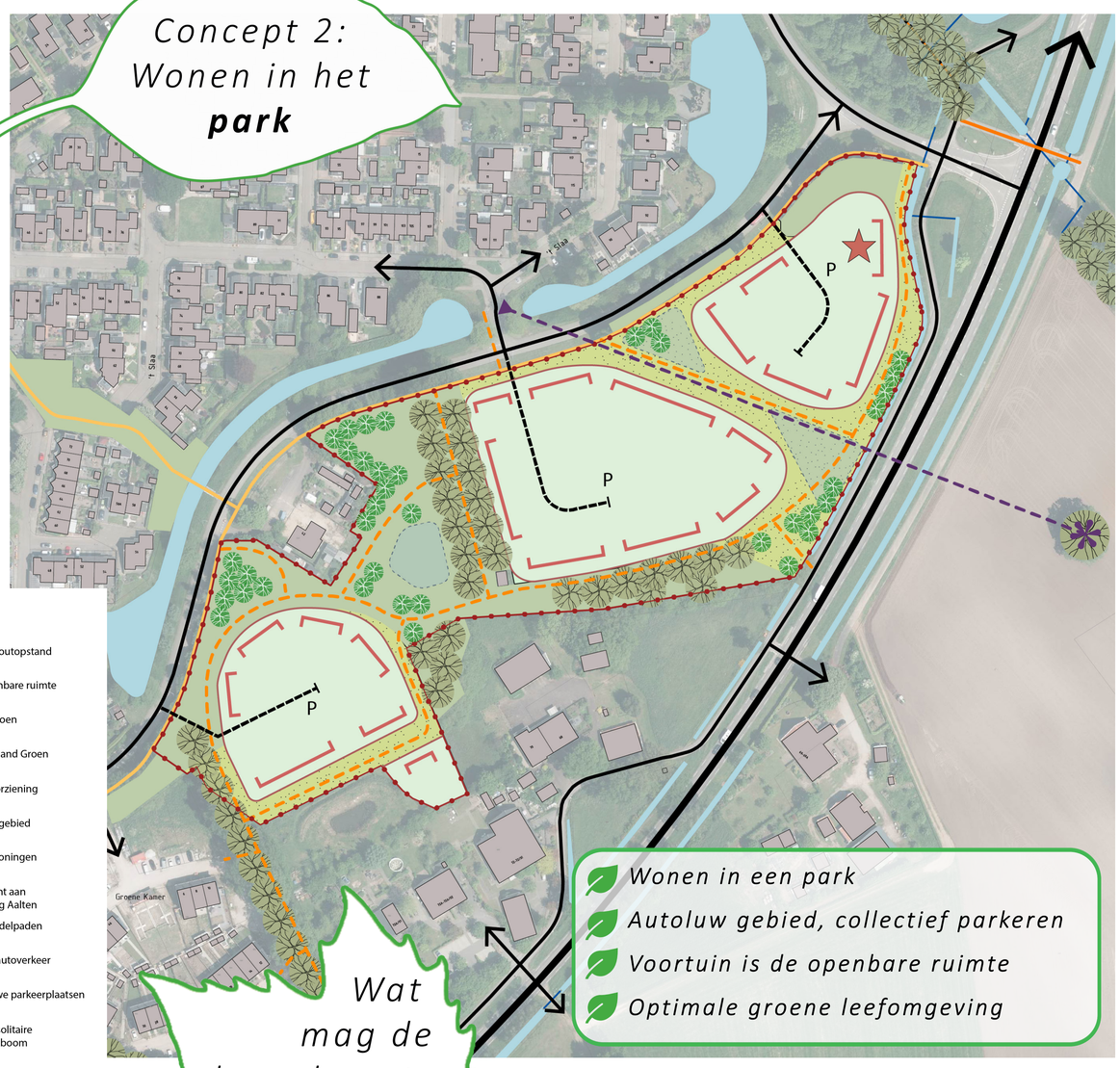
WONEN

*Concept 1: Wonen aan de **dorpsrand***



- *Traditioneel opgezette wijk*
- *Parkeren op straat/in parkeerkoffers*
- *Duidelijke scheiding privé/openbaar*
- *Dorps wonen*

*Concept 2: Wonen in het **park***



- *Wonen in een park*
- *Autoluw gebied, collectief parkeren*
- *Voortuin is de openbare ruimte*
- *Optimale groene leefomgeving*

LEGENDA

- Plangebied
- Bestaande houtopstand
- Nieuwe openbare ruimte
- Historisch groen
- Nieuw/bestaand Groen
- Infiltratievoorziening
- Uitgeefbaar gebied
- Orientatie woningen
- Hoogteaccent aan toegangsweg Aalten
- Nieuwe wandelpaden
- Ontsluiting autoverkeer
- P — Positie nieuwe parkeerplaatsen
- Zichtlijn op solitaire waardevolle boom

Voor wie is het gebied volgens u geschikt om te wonen?



GEZINSWONINGEN



SENIORENWONINGEN

Wat mag de bouwhoogte van de woningen zijn?



APPARTEMENTEN



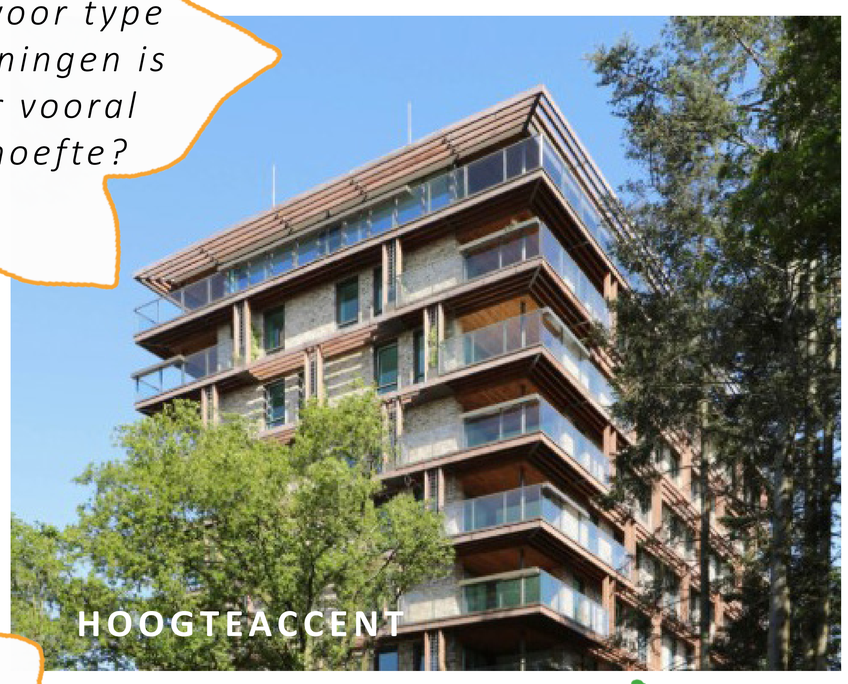
RUG AAN RUG WONINGEN

Welk karakter wilt u dat de wijk gaat krijgen ?



MODERNE **RIJWONINGEN**

Aan wat voor type woningen is er vooral behoefte?



HOOGTEACCENT

Welke opzet past het beste bij de wijk?



PERGOLA



DORPSE **RIJWONINGEN**

Wat mogen we verder niet vergeten bij de plan-vorming?



Andere onderwerpen:
- *Natuurinclusief bouwen*
- *Erfafscheidingen*
- *Aanvullende voorzieningen*
- *Duurzaamheid*
- *Sociale controle*

NATUURINCLUSIEF

Woningbouwlocatie Singel

bewonersavond

Gemeente Aalten

Voor wie is het gebied volgens u geschikt om te wonen?

Wat mag de bouwhoogte van de woningen zijn?

UW ANTWOORDEN

Welk karakter wilt u dat de wijk gaat krijgen ?

Aan wat voor type woningen is er vooral behoefte?

Wat mogen we verder niet vergeten bij de plan-vorming?

Welke opzet past het beste bij de wijk?

Meer informatie?
Ga voor meer informatie naar www.aalten.nl,
of stuur een e-mail naar singel@aalten.nl

Liever op uw gemak vragen beantwoorden over de ontwikkeling van het gebied? Scan de QR-code voor een link naar een vragenlijst.

Stedenbouwkundige visie woningbouwlocatie Singel



Participatieverslag

23 September 2025

Gemeente Aalten

Introductie

Gemeente Aalten heeft de afgelopen maanden gewerkt aan het maken van concepten voor de stedenbouwkundige visie van woningbouwlocatie aan de Singel in Aalten. Bij het opstellen van deze concepten heeft de gemeente ook een participatieproces georganiseerd zodat de omgeving van het gebied op verschillende manieren geïnformeerd en betrokken wordt bij de toekomstplannen voor het gebied. In dit participatieverslag wordt omschreven:

- Welke participatieactiviteiten er tot nu toe zijn georganiseerd.
- Wat de opbrengsten daarvan zijn en hoe de opbrengsten worden verwerkt in de vervolgfase.
- Hoe het vervolg er uit zal zien.



Waarom een stedenbouw-kundige visie?

Een stedenbouwkundige visie laat zien hoe een gebied er in de toekomst uit moet zien en functioneren. Het plan schetst een 'droombeeld' waarin wonen, werken en ontspannen samenkomen. Daarbij gaat het om gebouwen, wegen, parken, groen en verkeer; alles wat het dagelijks leven beïnvloedt.

Bij het opstellen van zo'n plan worden keuzes gemaakt, bijvoorbeeld over het behouden van groen, het verbeteren van de verkeersveiligheid en het bieden van voldoende woonruimte. Het doel: een prettige, veilige en functionele omgeving waar mensen zich thuis voelen en graag willen wonen.



Inhoud

- Overzicht van het (participatie)proces
- Samenvatting en verwerking van de opbrengsten
- Vervolg



Proces



Processtappen tot een stedenbouwkundig plan

Gemeente Aalten

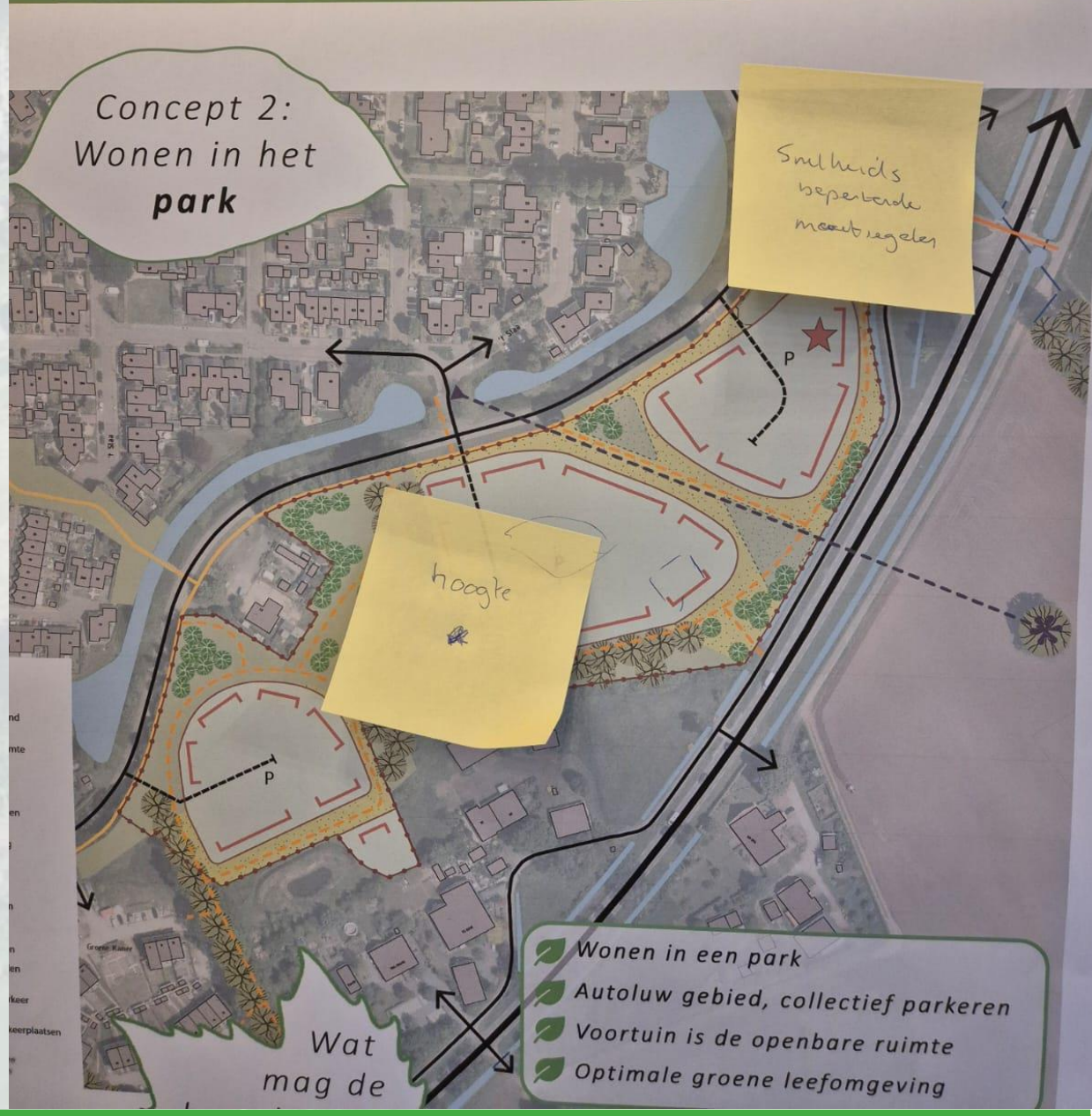
Proces

Brede participatiebijeenkomst – bewonersavond

- Datum: 23 september 2025
- Locatie: De Pol, Aalten
- Betrokken: omwonenden en geïnteresseerde inwoners (mogelijk woningzoekenden)
- Doel: Input verzamelen vanuit omwonenden en buurtbewoners over de wensen voor de nieuwe wijk.

Digitale enquête

- Datum: 23 t/m 30 september 2025
- Locatie: online
- Betrokken: bezoekers bijeenkomst
- Doel: Mensen de kans te geven op een laagdrempelige manier vragen te beantwoorden over hun wensen voor het gebied.



Opbrengsten bijeenkomst 23 september

Op 23 september 2025 vond een participatiebijeenkomst in wijkcentrum de Pol in Aalten. De bijeenkomst was verdeeld in 2 groepen (start 18:00 uur en start 20:00 uur). In totaal hebben ongeveer 100 mensen deelgenomen aan de avond. De bijeenkomst richtte zich op het verkrijgen van waardevolle input voor de toekomst van het nieuwe woongebied de Singel.

Wethouder Kok opende de bijeenkomst met een korte presentatie over het eerdere proces en benadrukte het belang van een stedenbouwkundige visie. Hij nodigde alle deelnemers uit om actief mee te denken.

Daarna gaf Foke Mens (Sweco) een presentatie over de verschillende thema's en het doorlopen proces voor het komen tot de twee concepten. Thema's als verkeer, openbare ruimte, groen en doelgroep en programma werden besproken.

In het tweede deel van de bijeenkomst kregen de deelnemers de kans om langs informatiepanelen te lopen en in gesprek te gaan over verschillende thema's en varianten. Paneeleigenaren stonden klaar om feedback te noteren op post-its. Tot slot ontvingen de deelnemers bij de uitgang een antwoordkaart met een QR-code en een e-mailadres voor het stellen van verdere vragen en het invullen van een digitale vragenlijst. De input vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie voor het gebied.



Hoofdconclusies Bijeenkomst 23 september

Voor wie is het gebied geschikt? Het gebied is geschikt voor (Aaltense) starters, gezinnen met 2-3 kinderen, en senioren.

Welke bouwhoogte is passend: De voorkeur gaat uit naar laagbouw met maximaal 3 lagen. Hoogbouw is alleen wenselijk tegen de bosrand aan.

Welke opzet past het beste bij de wijk? Er is behoefte aan een parkwijk zoals Concept 2 (wonen in het park) met gevarieerde bouw in uiterlijk en grootte van de woningen, gesitueerd in het groen. Daarnaast is een mix van jong en oud wenselijk om eenzaamheid van ouderen te voorkomen, met een klein park voor bewegen, spelen en ontmoeten.

Welk karakter moet de wijk krijgen? De wijk moet een oud aanzicht hebben dat eer doet aan 'fort' en oude bouwwerken, met aandacht voor historische en culturele elementen. De parkwijk opzet zorgt voor een groene, rustige, en tijdloze uitstraling. Er moet ook aandacht zijn voor het behoud van zichtlijnen op groen en geluidswerende maatregelen.

Aan wat voor type woningen is er vooral behoefte? Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen voor starters, middenklasse woningen gericht op gezinnen met 2-3 kinderen, seniorenwoningen die niet per se appartementen zijn maar ook woningen met kleine tuinen, en mogelijk luxere appartementen als entree van de wijk.

Wat mogen we niet vergeten bij de planvorming?

- Toevoegen van voorzieningen zoals scholen en supermarkten.
- Aandacht voor schone lucht zonder schoorstenen, verkeersveiligheid met snelheidsbeperkende maatregelen, goede afwikkeling van verkeer via afgebakende routes en Ventweg, voldoende parkeergelegenheid en laadpalen.
- Integratie van biodiversiteit en waterafvoer zoals wadi's, gebruik van geluiddempende materialen om geluidsoverlast te verminderen, behoud van zichtlijnen op groene gebieden.
- Verlengen van openbare vervoersverbindingen met een extra bushalte, veilige en goed ontsloten fiets- en wandelpaden naar het dorpscentrum.

Reflectie opbrengsten - wonen

Opbrengst	Verwerking van de opbrengst in de concepten
1. Het gebied is geschikt voor (Aaltense) starters, gezinnen met 2-3 kinderen, en senioren.	Er wordt een divers aanbod aan woningen gerealiseerd die aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen. Er worden met name ingezet op het realiseren van betaalbare woningen voor kleine huishoudens, waaronder starters.
2. De voorkeur gaat uit naar laagbouw met maximaal 3 lagen. Hoogbouw is alleen wenselijk tegen de bosrand aan. Houdt rekening met zichtlijnen vanuit de buurt en met privacy van omwonenden.	Het stedenbouwkundig ontwerp zal vooral bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen met maximaal 3 verdiepingen, waardoor de wijk een kleinschalig en gezellig karakter krijgt. Hoogbouw wordt beperkt tot maximaal 2 hoogteaccenten van maximaal 5 bouwlagen. Er wordt met zorg gekeken naar de situering van deze hoogteaccenten.
3. Er is behoefte aan een parkwijk zoals Concept 2 (wonen in het park) met gevarieerde bouw in uiterlijk en grootte van de woningen, gesitueerd in het groen. Daarnaast is een mix van jong en oud wenselijk om eenzaamheid van ouderen te voorkomen, met een klein park voor bewegen, spelen en ontmoeten.	Het stedenbouwkundig concept omvat een groene wijk met een diversiteit aan woningen, die allemaal omringd zijn door groene ruimten. Er worden gemeenschappelijke parkjes en speel- en ontmoetingsplaatsen aangelegd om sociale interactie te bevorderen en een gemengde samenstelling van bewoners te waarborgen.
4. De wijk moet een oud aanzicht hebben dat eer doet aan ‘fort’ en oude bouwwerken, met aandacht voor historische en culturele elementen. De parkwijk opzet zorgt voor een groene, rustige, en tijdloze uitstraling. Er moet ook aandacht zijn voor het behoud van zichtlijnen op groen en geluidswerende maatregelen.	In de verdere stedenbouwkundige uitwerking wordt zorg gedragen voor het creëren van een wijk die zowel aansluit bij de wooncultuur van de gemeente Aalten als voldoet aan de (duurzaamheids)eisen van een moderne nieuwbouwwijk.
5. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen voor starters, middenklasse woningen gericht op gezinnen met 2-3 kinderen, seniorenwoningen die niet per se appartementen zijn maar ook woningen met kleine tuinen, en mogelijk luxere appartementen als entree van de wijk.	Zie ook onder 1. Daarnaast wordt onderzocht of seniorenwoningen en grotere woningen een plek kunnen krijgen in de wijk of dat deze woningen elders in Aalten een plek krijgen. Dit in verband met de nabijheid van voorzieningen op locaties dichter bij het centrum van Aalten.

Reflectie opbrengsten - wonen

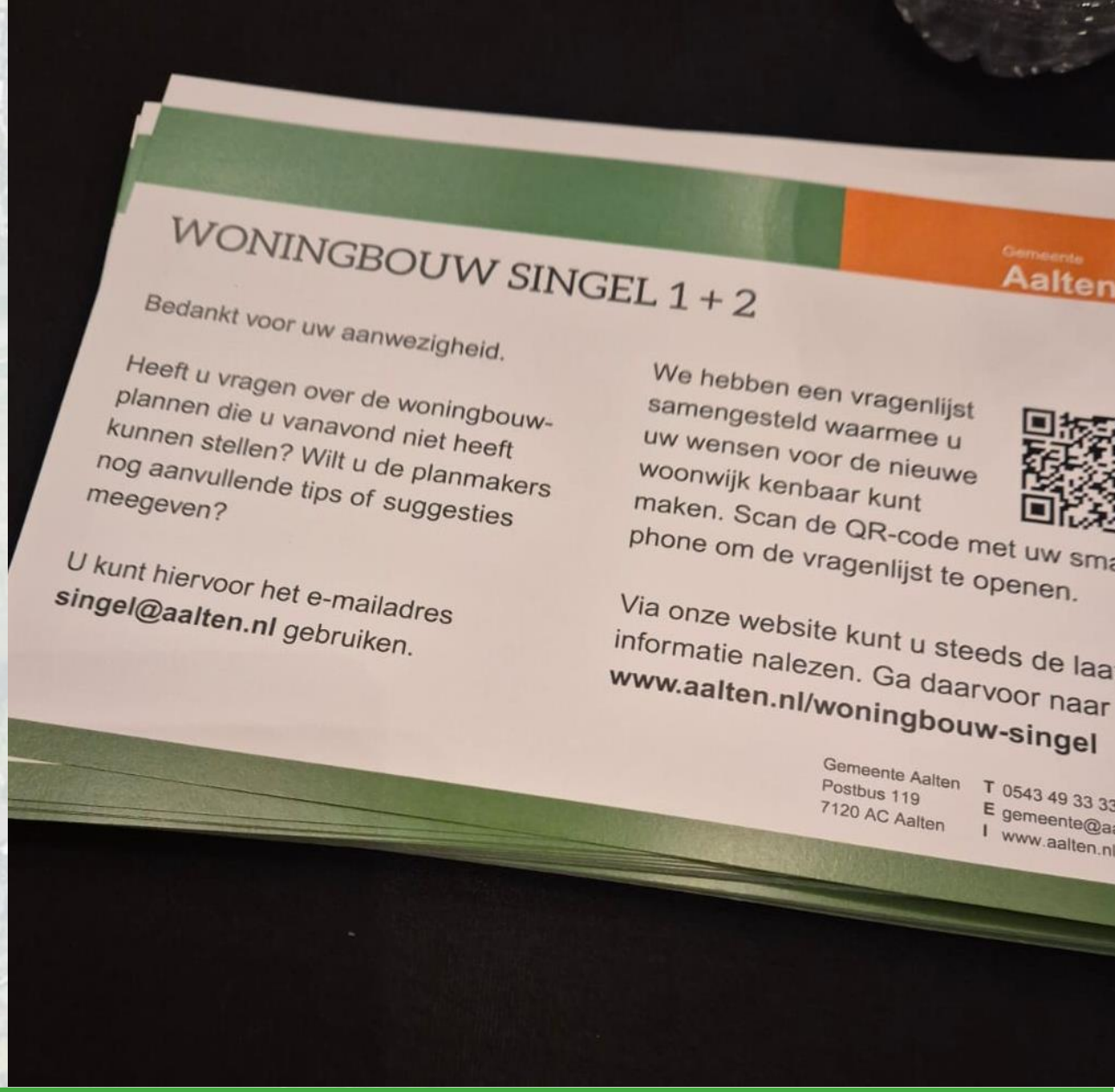
Opbrengst	Verwerking van de opbrengst in de concepten
6. Toevoegen van essentiële voorzieningen zoals scholen en supermarkten.	Er worden geen voorzieningen gerealiseerd in deze wijk. De focus van deze wijk ligt op het toevoegen van woningen waarvan 66% van de woningen betaalbaar is. De ambitie voor deze wijk is het creëren van ca. 150 woningen. In de omgeving van de nieuwe wijk zijn voldoende voorzieningen aanwezig.
7. Aandacht voor schone lucht zonder schoorstenen, verkeersveiligheid met snelheidsbeperkende maatregelen, goede afwikkeling van verkeer via afgebakende routes en Ventweg, voldoende parkeergelegenheid en laadpalen.	Er wordt gekozen voor duurzame verwarmingssystemen. Verkeersveiligheid wordt gewaarborgd door het implementeren van snelheidsbeperkende maatregelen zoals verkeersdrempels en 30 km/u zones. Tevens worden duidelijke verkeersroutes aangelegd voor een gecontroleerde verkeersstroom. Voor de bewoners worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, inclusief laadpalen voor elektrische voertuigen, om duurzame mobiliteit te ondersteunen. Ontsluiting via de ventweg (al dan niet langzaam verkeer of als vluchtroute) gaan we onderzoeken.
8. Integratie van biodiversiteit en waterafvoer zoals wadi's, gebruik van geluiddempende materialen om geluidsoverlast te verminderen, behoud van zichtlijnen op groene gebieden.	In de verdere uitwerking richting een stedenbouwkundige schets wordt rekening gehouden met een passende waterafvoer. De bestaande groenkwaliteiten (historisch groen, bestaand groen) worden zoveel als mogelijk behouden voor een zachte overgang van bebouwd gebied naar open landschap. De nieuwe wijk wordt landschappelijk en klimaatadaptief ingepast in zijn omgeving, met robuuste groene structuren. Het gebruik van geluidwerende maatregelen is onderdeel van het plan en zal in de verdere uitwerking worden meegenomen.
9. Verlengen van openbare vervoersverbindingen met een extra bushalte, veilige en goed ontsloten fiets- en wandelpaden naar het dorpscentrum.	De nieuwe wijk krijgt een openbare ruimte voor bewegen, recreëren en ontmoeten en is voor iedereen veilig en toegankelijk. Het is op dit moment geen onderdeel van het plan om het openbaar vervoer ten behoeve van deze wijk verder uit te breiden.

Reflectie opbrengsten - wonen

Opbrengst	Verwerking van de opbrengst in de concepten
10. 150 woningen zijn te intensief. Er zijn zorgen dat dit nooit gaat passen. Kijk maar naar de Groene kamer.	Recent in Aalten op de locatie van de voormalige technische school aan de Ludgerstraat zijn 56 woningen zijn gerealiseerd, daar bedroeg het plangebied bruto 'slechts' 1,1 ha. Het gebied aan de Singel bedraagt bruto 3,8 ha. Daarnaast willen we ook appartementen realiseren in bijvoorbeeld 3 lagen. De verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet blijken of 150 woningen te realiseren zijn.
11. Ontmoeting en groen heel erg fijn, maar graag ook aandacht voor de veiligheid.	Vanzelfsprekend is veiligheid van de openbare ruimte een aandachtspunt. Daarbij zijn open zichtplekken, verlichting en derlijke maatregelen van belang.
12. Geluidsdempende maatregelen	Het plan moet voldoen aan de geluidsnormen die gelden voor woningbouw binnen de bebouwde kom. Daarnaast wordt gekeken naar situering van de woningen. Bij de uitvoering wordt de opdracht om, indien nodig, dove gevels en geluidsdempende materialen in de openbare ruimte toe te passen.

Opbrengsten digitale enquête

Tijdens de bijeenkomst kon iedereen die geïnteresseerd was via een QR code een digitale enquête over de wensen voor de nieuwe woonwijk de Singel invullen. De enquête diende als digitale en laagdrempelige variant van de startbijeenkomst; de enquête bevatte dezelfde informatie en grotendeels dezelfde vragen als de bijeenkomst. De digitale enquête is door 16 mensen ingevuld. De respondenten bestonden met name uit direct omwonenden en 4 woningzoekenden.



Hoofdconclusies enquête

Voor wie is het gebied geschikt? Het gebied is geschikt voor jongeren, starters, gezinnen, en ouderen.

Welke bouwhoogte is passend: Voorkeur voor laagbouw; een mix van hoog en laagbouw als tweede keuze.

Welke opzet past het beste bij de wijk? Opzet van de wijk gemengd met verschillende functies, en duurzaam met veel groen.

Welk karakter moet de wijk krijgen? De wijk moet een groen, rustig, en stil karakter hebben.

Aan wat voor type woningen is er vooral behoefte? Vooral behoefte aan eengezinswoningen en starterswoningen; appartementen op derde plaats.

Wat mogen we niet vergeten bij de planvorming?

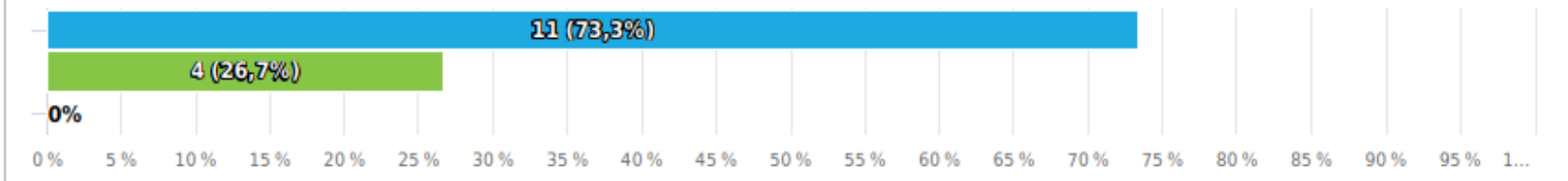
Betaalbare woningen creëren, vooral voor starters en lagere inkomensgroepen zijn aspecten die niet vergeten mogen worden bij de ontwikkeling. Evenals tijdloze en duurzame bouw met diversiteit in doelgroepen.

Opbrengsten digitale enquête

1 Waarom bent u geïnteresseerd in de woningbouwplannen voor Singel 1 + 2?

Meerkeuze , Antwoorden 15 x, onbeantwoord 1 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Ik woon in de buurt	11	73,3%
Ik ben woningzoekende	4	26,7%
Anders (specificeer alstublieft)	0	0,0%

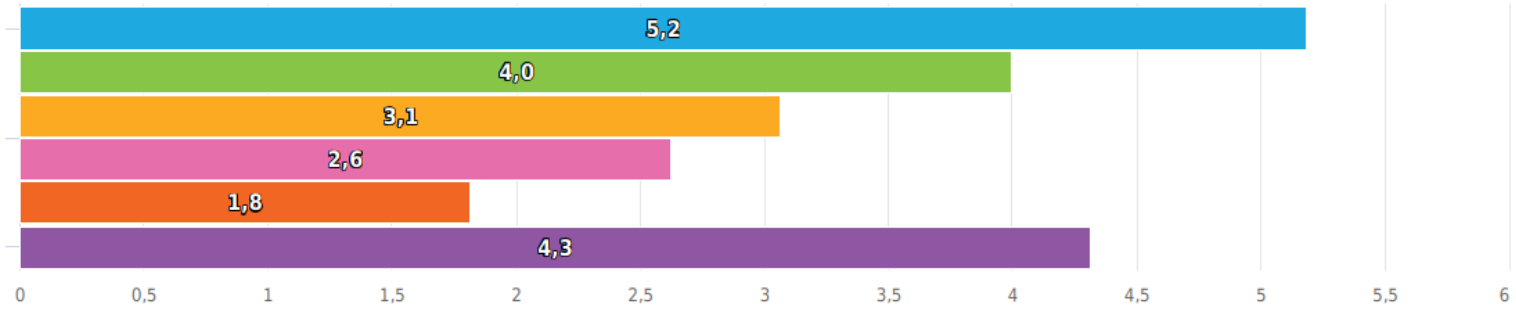


Opbrengsten digitale enquête

2 Wat vindt u het belangrijkst voor de sfeer en uitstraling van de wijk?

Keuzes sorteren op volgorde of belang , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Belang
Groen en natuur	5,2
Rust en stilte	4,0
Moderne architectuur	3,1
Historische elementen	2,6
Levendige omgeving	1,8
Veiligheid en netheid	4,3

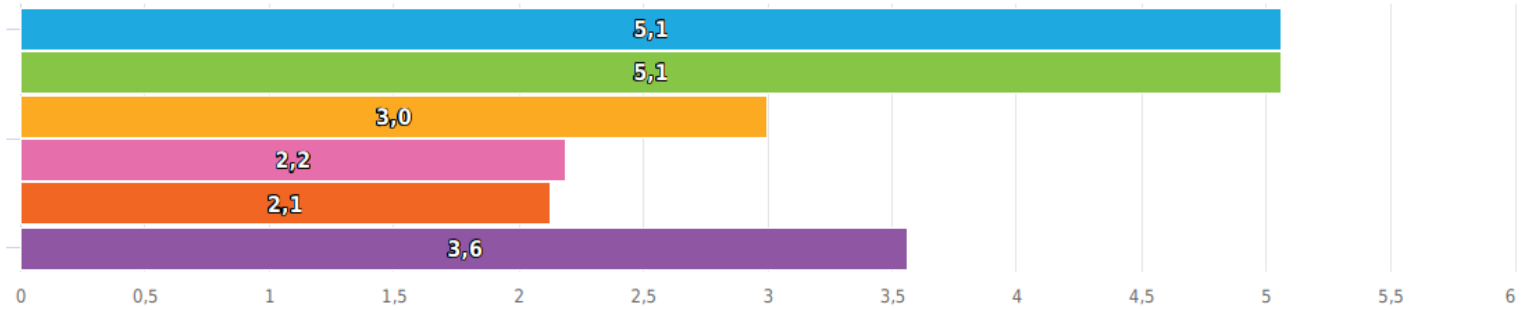


Opbrengsten digitale enquête

3 Wat maakt een wijk voor u prettig om te wonen?

Keuzes sorteren op volgorde of belang , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Belang
Groenvoorzieningen (parken, bomen)	5,1
Veiligheid (goede verlichting, weinig overlast)	5,1
Bereikbaarheid (wegen, openbaar vervoer)	3,0
Voorzieningen (winkels, scholen, sport, zorg)	2,2
Gemeenschapsgevoel (ontmoetingsplekken, activiteiten)	2,1
Rust (lage geluidsoverlast)	3,6

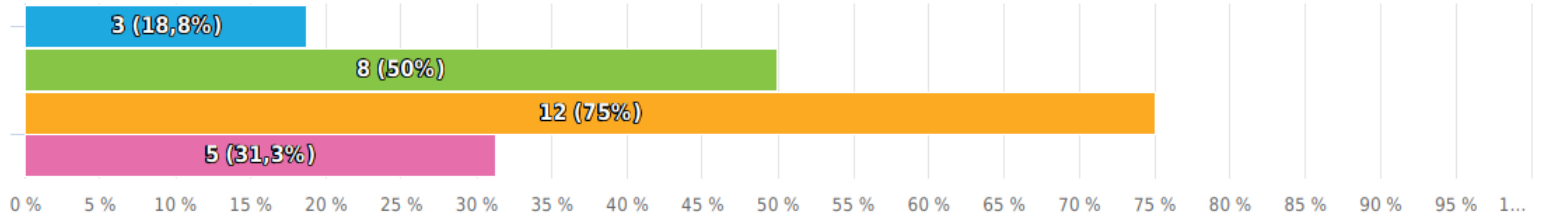


Opbrengsten digitale enquête

4 Voor wie is dit gebied volgens u geschikt om te wonen?

Meerkeuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Ouderen	3	18,8%
Gezinnen	8	50,0%
Jongeren/starters	12	75,0%
Anders (specificeer alstublieft)	5	31,3%



Anders:

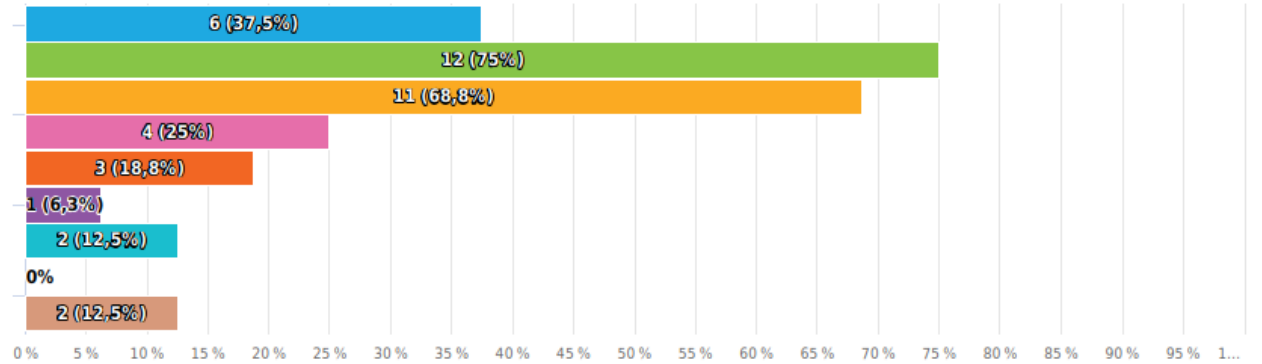
- Alleen voor Nederlanders
- Direct aan woningzoekende Aaltense bevolking
- Combinatie van jongeren, starters en startende gezinnen (t/m bijv. 4 personen). Eventueel ouderen maar dan in een eventueel appartementen gebouw.
- Mix

Opbrengsten digitale enquête

5 Aan wat voor type woningen is er vooral behoefte?

Meerkeuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Appartementen	6	37,5%
Eengezinswoningen	12	75,0%
Starterswoningen	11	68,8%
Seniorenwoningen	4	25,0%
Sociale huurwoningen	3	18,8%
Vrijstaande woningen	1	6,3%
Duurzame woningen	2	12,5%
Tiny houses	0	0,0%
Anders (specificeer alstublieft)	2	12,5%



Anders:

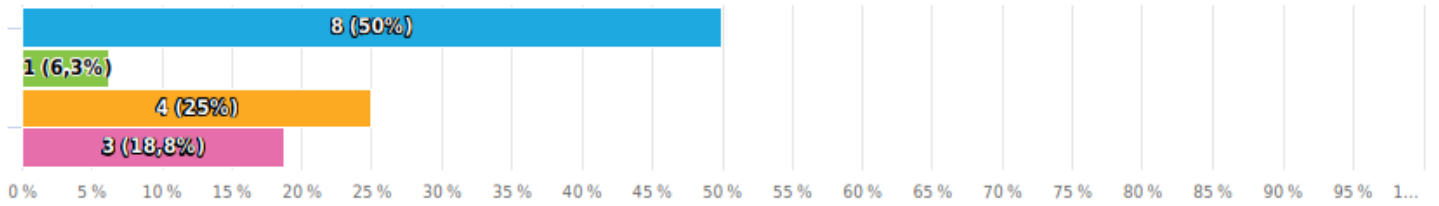
- Sociale huurwoningen voor Aaltenaren
- Stijlvolle woningen die passen in de achterhoek waar je over 50 jaar nog trots op kan zijn

Opbrengsten digitale enquête

6 Hoe denkt u over de hoogte van de gebouwen?

Enkele keuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Laagbouw	8	50,0%
Hoogbouw	1	6,3%
Een mix	4	25,0%
Maakt mij niet uit	3	18,8%

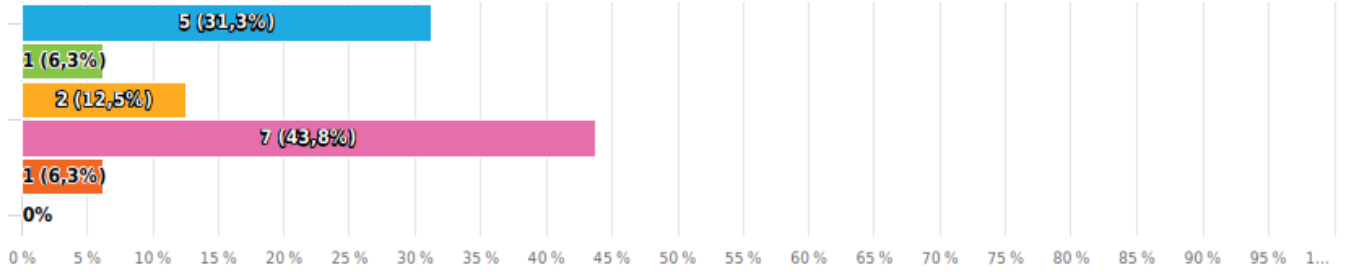


Opbrengsten digitale enquête

8 Hoe mag het groen eruitzien?

Enkele keuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Natuurlijk en wild	5	31,3%
Georganiseerd en netjes	1	6,3%
Speels en kleurrijk	2	12,5%
Rustgevend (met water/zitplekken)	7	43,8%
Sociaal en interactief (buurttuinen, ontmoetingsplekken)	1	6,3%
Anders (specificeer alstublieft)	0	0,0%

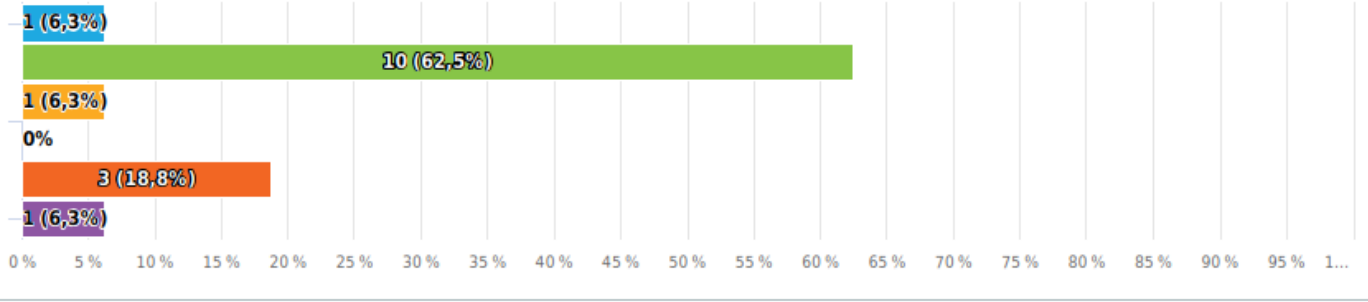


Opbrengsten digitale enquête

9 Hoe zichtbaar mag water in de wijk zijn?

Enkele keuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Veel water (vijvers, fonteinen)	1	6,3%
Beetje water (kleine vijvers, beekjes)	10	62,5%
Alleen functioneel (afvoer)	1	6,3%
Geen water zichtbaar	0	0,0%
Maakt mij niet uit	3	18,8%
Anders (specificeer alstublieft)	1	6,3%



Anders:

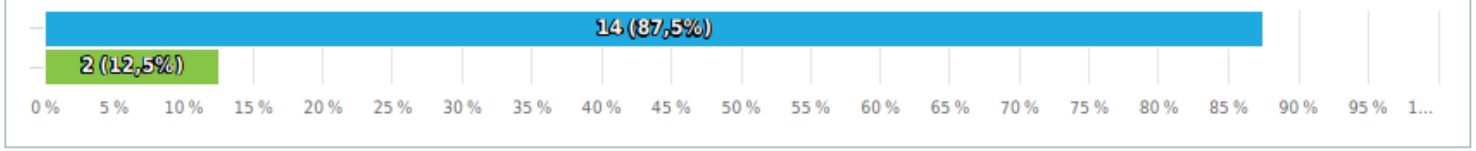
- Functioneel, rekening houdend met doelgroep (jonge kinderen)

Opbrengsten digitale enquête

10 Hoe lossen we parkeren het beste op?

Enkele keuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Parkeerplaatsen in de wijk (op eigen terrein, op straat of bij gebouwen)	14	87,5%
Autovrije wijk (parkeren buiten de wijk)	2	12,5%

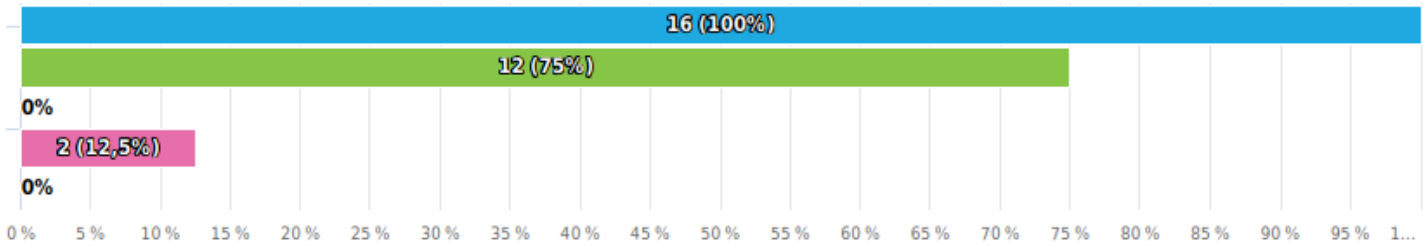


Opbrengsten digitale enquête

11 Hoe wilt u de openbare ruimte vooral gebruiken

Meerkeuze , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Groene gebieden (parken, speelplaatsen)	16	100,0%
Wandel- en fietspaden	12	75,0%
Sport en spel	0	0,0%
Ontmoetingsplekken	2	12,5%
Anders (specificeer alstublieft)	0	0,0%



Opbrengsten digitale enquête

12 Onze laatste vraag: wat mogen we zeker niet vergeten bij de ontwikkeling van deze wijk?

Tekstantwoord , Antwoorden 16 x, onbeantwoord 0 x

- Bedrijfsbussen weren uit de wijken
- Betaalbaar voor lagere ink9mens
- Betrek omwonenden, kwaliteit boven kwantiteit, respect voor de omgeving, trek het concept van de groene kamer door naar de nieuwe beschikbare kavels. Vergeet de impact van het extra verkeer niet op de singelweg (veiligheid voor fietsers en automobilisten), maar ook de impact op de hamelandroute!
- Dat de woningen voor starters zijn
- De aansluiting op hamelandroute zal drukker worden, daar maak ik me zorgen om omdat het nu ook al soms lastig is om op 80 km weg te komen. Niet de hoog boven (max. 3 woonlagen). Uitnodigend zijn om Aalten in de komen rijden
- Geen AZC . Alleen voor Nederlanders !!!!!
- Geluidswal aan de hamelandroute. En geen hoogbouw.
- Hou deze nieuwe wijk houtrookvrij. Geen houtkachels, houtbarbecues en vuurkorven, daarvoor zijn er genoeg alternatieven.
- Ik wil de kans krijgen om een betaalbare woning te kunnen kopen. De gemeente kiest voor 33% niet betaalbare woningen. Dit betekent ca. 50 woningen van circa gemiddeld wel € 550.000. Dit is voor de overgrote deel niet meer te betalen. Ook voor mij niet. De huidige huizenprijzen zijn veel te hoog. De gemeente moet veel meer starters de kans geven om bij hun ouders uit huis te komen. Daarom veel meer goedkope starters woningen.
- Maak van deze wijk een gezonde schone leefomgeving zonder houtstook zoals houtkachels vuurkorven houtskoolbarbeques enz. zodat iedereen vrij kan ademhalen en naar buiten kan. Gemeente Aalten heeft het Schone Lucht Akkoord ondertekend dus hoogtijd voor actie!
- Meer de jongere doelgroep betrekken, die willen wel en hebben ook genoeg ideeën over hoe ze willen wonen.
- Ontsluiting aan beide zijden om drukte te spreiden. Indien appartementen gewenst, aan de bosrand. Huidige groenstroken aan de Singelweg behouden/ indien mogelijk uitbreiden om vanuit 't Slaa uitzicht op groen te krijgen/ houden.
- Schone lucht, dus strenge milieuzone voor verkeer instellen en hout- en pelletstook verbieden
- test
- Uitstraling, ook op de lange termijn. Tijdloze bouw die niet verpauperd. Iets wat Aalten ook op termijn mooi houdt.
- Zorg dat de bewoners die er komen een afspiegeling zijn van de huidige Aaltense bevolking. Wanneer een bevolkingsgroep zwaar afwijkt van de afspiegeling gaan er problemen ontstaan. Hou daar rekening mee met de huidige 33-33-33 regeling

Vervolg

Het participatieproces voor de stedenbouwkundige visie vormde een nieuw startsein voor het, samen met de omgeving, nadenken over de toekomst van de nieuwe wijk de Singel. De eerste bijeenkomst is afgesloten met een participatieverslag. Echter, het nadenken over het gebied is nog niet afgerond. We nemen de opbrengsten uit de eerste bijeenkomst mee en werken toe naar een stedenbouwkundig schetsontwerp. Na deze stap wordt er een nieuwe participatiebijeenkomst georganiseerd. De omgeving krijgt dus opnieuw de mogelijkheid om mee te denken over de toekomst van het gebied. Meer informatie volgt te zijner tijd via de projectpagina en fysieke communicatie.

