

**TAM-omgevingsplan Nijverheidsweg 1 Aalten (hoofdstuk  
22f)**

## Inhoudsopgave

<b>Motivering</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling</b>	<b>10</b>
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	10
3.2 Strijdigheid omgevingsplan	12
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid	14
<b>Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie</b>	<b>15</b>
4.1 Participatie omgeving	15
<b>Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving</b>	<b>17</b>
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels	17
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	18
5.3 Regionaal beleid	21
5.4 Gemeentelijk beleid	23
5.5 Omgevingswaarden	24
<b>Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
6.1 Geluid	25
6.2 Luchtkwaliteit	27
6.3 Geur	28
6.4 Bodemkwaliteit	29
6.5 Water	30
6.6 Mobiliteit en parkeren	32
6.7 Omgevingsveiligheid	34
6.8 Natuur	36
6.9 Cultureel erfgoed	37
6.10 Duurzaamheid	38
6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking	39
6.12 Milieubelastende activiteiten	39
6.13 M.e.r.- beoordeling	40
6.14 Gezondheid	41
<b>Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden</b>	<b>42</b>
7.1 Beperkingengebieden	42
7.2 Conclusie	42
<b>Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid	43
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
<b>Hoofdstuk 9 Juridische uitvoerbaarheid</b>	<b>44</b>
9.1 Algemeen	44
9.2 Opzet van de regels	44
<b>Bijlagen bij motivering</b>	<b>47</b>
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan	48
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan	50

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Nijverheidsweg 1 Aalten (hoofdstuk 22f)

Bijlage 3	Participatie	63
Bijlage 4	Ladder voor duurzame verstedelijking	70
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	77
Bijlage 6	Bodemonderzoek	128
Bijlage 7	Watertoets	256
Bijlage 8	Waterberging	265
Bijlage 9	Stikstofberekening	267
Bijlage 10	Quicksan natuurwaarden	286
Bijlage 11	Nader onderzoek veermuis, huismuis, gierzwaluw en steenmarter	329
Bijlage 12	M.e.r.-beoordeling	342



## **Motivering**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

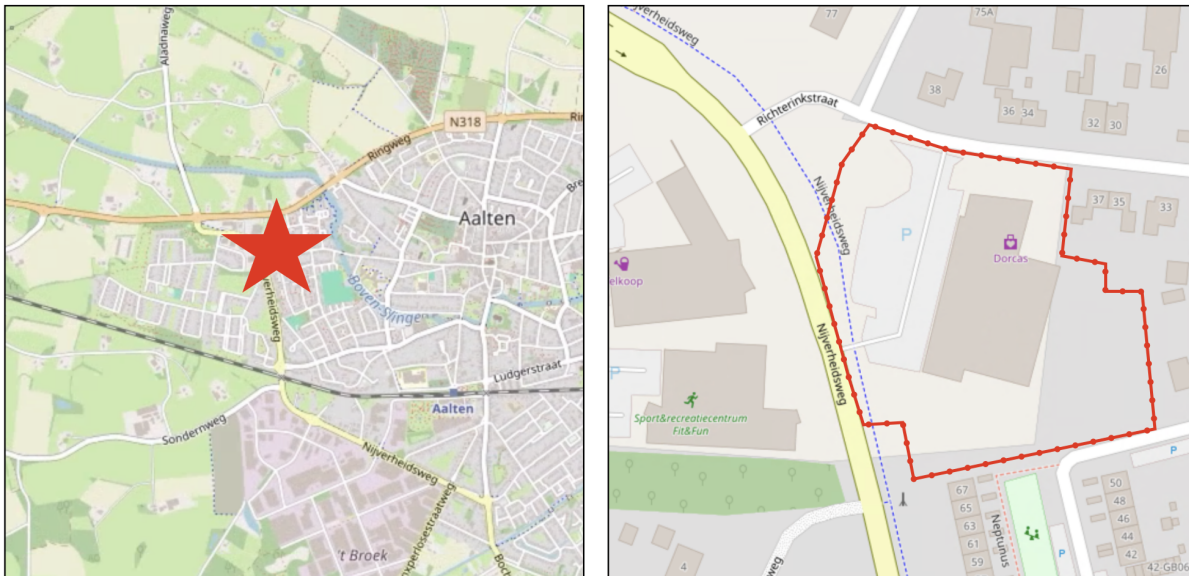
### 1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Nijverheidsweg 1 in Aalten bevindt zich op dit moment een garagebedrijf met een showroom en tankstation. Het perceel ligt op de hoek van de Nijverheidsweg en de Richterinkstraat. Het is de bedoeling om alle opstallen te slopen en te vervangen door woningen. Het plangebied wordt herontwikkeld tot woongebied met 69 woningen. Er ontstaat een gevarieerd woningaanbod met twee appartementengebouwen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Hiermee wordt ingespeeld op de woningbouwbehoefte in de kern Aalten.

Op basis van het geldende omgevingsplan ontbreken op dit moment de mogelijkheden om de beoogde activiteiten uit te voeren. Volgens het 'Omgevingsplan gemeente Aalten', met onderliggend bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011', hebben de gronden namelijk de functies 'Bedrijf' en 'Groen'. Binnen deze functies ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van woningen. Om dit mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende motivering toont aan dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het plan ruimtelijk wenselijk is.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Aalten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Aalten ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk een rode ster en rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Plattekaart.nl, bewerkt)

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het plangebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in Hoofdstuk 9 ingegaan op de juridische uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Zoals reeds benoemd, ligt het plangebied op de hoek van de Nijverheidsweg en de Richterinkstraat. Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een garagebedrijf met een tankstation en bijbehorende voorzieningen. Het plangebied is ontsloten op zowel de Nijverheidsweg als de Richterinkstraat, als Uranus via een in-uitrit met een poort.

Het gaat om de percelen die kadastraal bekend staan als kadastrale gemeente Aalten, sectie K, perceelnummers 2208, 1831, 3046 en 3045.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woonfuncties. De ruimtelijk-functionele structuur wordt daarmee in hoofdzaak bepaald door de woonomgeving. Daarnaast vormt de Nijverheidsweg een belangrijke structuurdrager in de directe omgeving van het plangebied. Aan de westzijde, aan de overzijde van de Nijverheidsweg, bevinden zich verschillende bedrijfsfuncties.

In afbeelding 2.1 zijn straatbeeldfoto's weergegeven. Afbeelding 2.2 toont de huidige situatie aan de hand van een luchtfoto. In afbeelding 2.2 is het plangebied indicatief geduid met rode omlijning.



Afbeelding 2.1: Straatbeeldfoto's (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

## Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

### 3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

#### 3.1.1 De ontwikkeling

Het voornemen betreft de sloop van alle aanwezige bebouwing en de sanering van de huidige erfverharding. Vervolgens wordt het perceel als woongebied ingericht. Er worden 69 woningen gerealiseerd in diverse woningtypes:

- Appartementen studio's (sociaal) en appartementen vrije sector (A in afbeelding 3.1);
- Appartementen middenhuur (B in afbeelding 3.1);
- Rijwoningen incl. levensloopbestendig (C in afbeelding 3.1);
- Rijwoningen (D in afbeelding 3.1);
- Rug-aan-rug woningen (E in afbeelding 3.1);
- Twee-onder-een-kapwoningen (F in afbeelding 3.1).

Er is een ontsluiting via de Richterinkstraat, tevens is het plangebied ontsloten op de Uranus (uitsluitend voor voet- en fietsgangers). De bestaande inrit vanaf de Nijverheidsweg komt te vervallen. In het nieuwe plan wordt groen toegevoegd en worden wadi's aangelegd voor de opvang en infiltratie van regenwater. Een deel van de parkeerplaatsen wordt op de eigen kavels gerealiseerd, terwijl de overige woningen gebruikmaken van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee betreft het een zorgvuldig ingepaste inbreidingslocatie die voorziet in een concrete lokale woningbehoefte.

In Bijlage 1 is het stedenbouwkundig plan opgenomen. In afbeelding 3.1 wordt een overzichtstekening van de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig plan (Bron: EVE architecten)

### 3.1.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Door EVE architecten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 2 bij deze motivering gevoegd. Hieronder worden kort de belangrijkste punten uit het beeldkwaliteitsplan genoemd.

#### Visie op het plangebied

Bij de ontwikkeling speelt de positionering van de wadi een centrale rol in de klimaatadaptieve inrichting. Deze wadi, wacht nog op een exacte invulling, maar fungeert als kern voor wateropvang en -infiltratie binnen het groene restant van het plangebied. Hierin worden bomen strategisch geplaatst om schaduwwerking, maatvoering en verblijfskwaliteit te creëren, terwijl de wadi's de waterhuishouding versterken en de wijk klimaatbestendiger maken.

De ontsluiting van alle auto's verloopt uitsluitend via de Richterinkstraat, wat de wijkstructuur helder en overzichtelijk houdt. Voetgangers en fietsers kunnen middels een ontsluiting Uranus bereiken. Hiermee is er een goede aanhechting op de bestaande woonbuurt. Parkeren vindt grotendeels plaats in het openbare gebied, met parkeervakken in open verharding die regenwater laat infiltreren. Dit vermindert de verhardingsdruk en draagt bij aan een duurzame opzet.

Aan de kop van het plan markeert een appartementengebouw het entreepunt van de wijk en vormt een logische overgang tussen industriegebied en nieuwe woonomgeving. De hogere bebouwing versterkt dit stedenbouwkundige accent. Voor de appartementen komt een gezamenlijke tuin, plus een optioneel dakterras met pergola op het drie verdiepingen tellende deel. Langs de Richterinkstraat integreert een

twee-onder-een-kapwoning naadloos in de bestaande rooilijn, waarmee het straatprofiel compleet wordt en aansluit bij de huidige korrel en schaal.

Dieper in het gebied ontstaat een kleinschalig erf (pleinachtige inrichting) dat het informele karakter van de binnenwereld versterkt. De eerste zichtlijn vanaf de entree richt zich op de rug-aan-rugwoningen, waarvan de erfzijde als volwaardige voorgevel fungeert en zorgvuldige gevelontwerping vereist. Alle gevels naar de openbare ruimte, inclusief het alzijdig te ontwerpen appartementencomplex, moeten met aandacht worden uitgewerkt om een samenhangend beeld te waarborgen.

#### *Beeldkwaliteit*

##### 1. Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen bestaan uit twee-onder-een-kap, rijwoningen en rug-aan-rug huizen, maximaal 1 tot 2 lagen met hellend dak. De kapvormen ondersteunen de structuur en bevatten mee ontworpen dakkapellen en zonnepanelen in rechthoekige vlakken. De kappen domineren het volume, terwijl gevels rustig en evenwichtig blijven met dorpse raamverhoudingen en zichtbare voordeuren. Materialen zijn warm en natuurlijk, zoals baksteen, hout en keramische pannen, met subtiele kleuraccenten ter ondersteuning van de architectuur. Bijgebouwen worden mee ontworpen, zijn ondergeschikt en passen met platte of dakbedekte daken in dezelfde hellingshoek als de woningen. De detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig, met scherpe, ingetogen contrasten en een eenduidig materiaalgebruik per gebouw. Hiermee wordt goed aangesloten op het omliggende woongebied.

##### 2. Appartementencomplex

Het appartementencomplex bestaat uit een deel van 3 en een deel van 4 lagen met een plat dak dat geschikt is voor zonnepanelen. Het massieve volume wordt doorbroken door terugliggende geveldelen en variatie in bouwmassa, wat zorgt voor een heldere gevelopbouw met een verticale en horizontale ritmiek geïnspireerd op industriële gebouwen. De gevels zijn rustig en evenwichtig, met grote raamvlakken voor daglicht en woonkwaliteit. De bovenste laag heeft een afwijkende materialisering of kleur als afronding van het volume. Het ontwerp kenmerkt zich door sobere, doelmatige architectuur met strakke lijnen, gemaakt van baksteen, beton, staal of composiet, passend bij zowel het bedrijventerrein als de woonwijk. Subtiele kleuraccenten versterken het herkenbare beeld.

#### *Openbaar gebied*

De erfafscheidingen aan het openbare gebied bestaan uit hagen, hедера-hekwerken of groenblijvende varianten met variabele hoogte; achtertuinen krijgen altijd een hoge haag, onderbroken voor auto-toegang en voetgangerspaden. Een robuuste wadi in het openbare gebied vangt en infiltreert regenwater als zichtbaar landschapselement voor klimaatbestendigheid. Strategisch geplaatste bomen in de verharding bieden schaduw, maat en oriëntatie. Het parkeerterrein past landschappelijk in met open, infiltrerende verharding, groene eilanden, hagen en bomen. De straat krijgt gebakken klinkers met molgoot, passend bij de dorpse Richterinkstraat voor een sfeervol, robuust geheel.

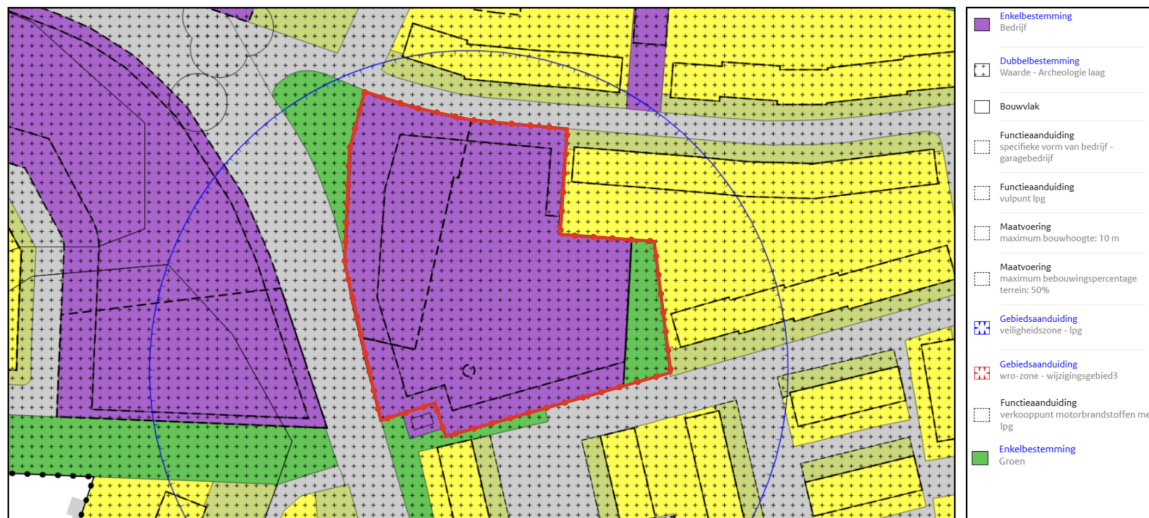
## **3.2 Strijdigheid omgevingsplan**

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Aalten. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024 (laatst gewijzigd 24 januari 2024). Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn met name de bestemmingsplannen 'Kern Aalten 2011' en 'Parapluplan gemeente Aalten' van belang, die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.

De gronden zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie laag' en de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - lpg' en

'wro-zone - wijzigingsgebied 3'.



Afbeelding 3.2: Uitsnede behorende bij bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De enkelbestemming 'Bedrijf' is voorzien van bouwvlak, verder gelden nog de volgende maatvoeringsaanduiding en functieaanduidingen:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- Functieaanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg';
- Functieaanduiding 'vulpunt lpg';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'.

In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan gemeente Aalten' opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan', 'overige zone - rest bebouwde kom' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 vervallen'.



Afbeelding 3.3: Uitsnede behorende bij bestemmingsplan 'Parapluplan Aalten' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende omgevingsplan ontbreken op dit moment de mogelijkheden om de beoogde

activiteiten uit te voeren. Volgens het 'Omgevingsplan gemeente Aalten', met onderliggend bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011', hebben de gronden namelijk de functies 'Bedrijf' en 'Groen'. Binnen deze functies ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van woningen. Om dit mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

### **3.3 Medewerking opheffen strijdigheid**

Woonstaete heeft een plan ontwikkeld voor 69 woningen. De stedenbouwkundige invulling en het woonprogramma zijn in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen en in overleg met het Gelders Genootschap afgerond. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit Omgevingsplan.

## Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

### 4.1 Participatie omgeving

In dit geval is er een inloophbijeenkomst georganiseerd. De volledige verslaglegging hiervan is opgenomen als Bijlage 3 bij deze motivering. Hierin is tevens ook opgenomen welk stedenbouwkundig plan en ontwerp is gepresenteerd tijdens de inloopavond. De notitie beschrijft een inloophbijeenkomst van 14 mei 2025 over de herontwikkeling van Nijverheidsweg 1 in Aalten, georganiseerd door Woonstaete en de gemeente. Op 28 november 2025 hebben EVE architecten en Woonstaete bezoeken gebracht aan de omwonenden die vragen of opmerkingen hebben gemaakt op het plan dat tijdens de informatieavond van 14 mei 2025 is gepresenteerd. Tijdens deze bezoeken zijn de planaanpassingen toegelicht. Begin December 2025 krijgen alle omwonenden, inclusief de op 28 november bezochte omwonenden, die ook de uitnodiging voor de informatieavond van 14 mei 2025 hebben ontvangen, een brief met toelichting over de planaanpassingen met het aangepaste plan als bijlage toegestuurd. Hieronder is er per punt waarop antwoord nodig was uiteengezet wat er mee is gedaan.

In Bijlage 3 wordt in paragraaf 2.1 tot en met 2.13 wordt een overzicht gegeven van de avond. Voor slechts paragraaf 2.8, 2.9, 2.10 en 2.12 is verdere toelichting nodig. De overige paragrafen bieden een feitelijke weergave van de avond of vereisen geen aanvullende verantwoording

#### *Paragraaf 2.8*

Natuurinclusieve maatregelen zullen worden meegenomen in de uitontwikkeling van het plan. Dit is een goede suggestie waar we graag wat mee doen, maar voor de nu voorliggende omgevingsplanprocedure niet relevant

#### *Paragraaf 2.9*

- De gepresenteerde tweedelijnsbebouwing (het hofje met de woningtypes C, D en E) zijn opgenomen als twee lagen met kap. In deze aangepaste uitwerking zijn ze teruggebracht naar één laag met kap.
- Tevens wordt in het omgevingsplan opgenomen dat de zijgevels van de woonblokken C naar de bestaande woningen aan de Uranus op de verdieping niet uitgevoerd worden met ramen. Hierdoor is de privacy aan de zijde gewaarborgd.
- Het bouwblok ten noorden van Neptunus 65 is omgewisseld met het blokje rug-aan-rugwoningen. Het blokje rug-aan-rugwoningen is tevens een kwartslag gedraaid en zoekt daarmee aansluiting met de groenstrook/ het speelveldje aan de Neptunus. Hierdoor is het blok solitair gesitueerd, waardoor de privacy naar omliggende blokken wordt gewaarborgd.
- Het appartementengebouw is ten opzichte van de voorgaande plannen flink naar het zuiden gesitueerd, waardoor de afstand en inzicht naar de omwonenden aanzienlijk is teruggebracht.

#### *Paragraaf 2.10*

Het appartementengebouw is flink naar het zuiden gesitueerd. Het aangepaste plan is ondertussen meermaals besproken met de gemeente en het Gelders Genootschap (die de gemeente adviseert inzake stedenbouw en architectuur). Hieruit is vanuit de gemeente en het Gelders Genootschap aangestuurd op het laten vervallen van de twee solitaire appartementenblokken met daartussen de bergingen. Door het Gelders Genootschap is geadviseerd om het appartementengebouw als één stedenbouwkundige massa uit te voeren, waarin de bergingen onderdeel zijn van de totale massa. Tevens is door het Gelders Genootschap de suggestie gedaan voor een stedenbouwkundig accent in 4 lagen op de hoek van de Richterinkstraat en de Nijverheidsweg. De gemeente heeft aangegeven hier ook medewerking aan te willen verlenen.

#### *Paragraaf 2.12*

Gezien de benodigde ruimte voor het infiltreren van het hemelwaterafvoer middels wadi's, het creëren van voldoende groen, een buitenruimte voor de appartementsbewoners in het plan en benodigde parkeerplaatsen, blijft er nagenoeg geen ruimte over een extra speelplek voor de buurt. Ook zijn in de directe omgeving al speelvoorzieningen aanwezig.

## Hoofdstuk 5    **Beleid en regelgeving**

### 5.1    **Rijksbeleid en Rijksregels**

#### 5.1.1    **Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

#### **Toetsing**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Dit is van een dermate kleine omvang dat er logischerwijs geen nationale belangen zijn gemoeid met dit plan.

#### 5.1.2    **Instructieregels Rijk (AMvB's)**

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl); Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

### **Toetsing**

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 6. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor dit initiatief.

#### **5.1.3 Conclusie rijksbeleid**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

## **5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels**

### **5.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

#### *Themakaarten*

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Aalten.

#### *Uitvoering beleid*

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

### **Toetsing**

Zoals ook blijkt uit de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het regionale en gemeentelijke

woonbeleid (zie paragrafen 5.3.1, 5.3.2, 5.4.1 en Bijlage 4), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de woonbehoefte binnen de gemeente Aalten en naburige gemeenten. Op deze plaats wordt dan ook korthedshalve verwezen naar de genoemde paragrafen. Er is dus sprake van een inbreidingslocatie om te voorzien in een concrete woningbouwbehoefte.

De voorgenomen nieuw te bouwen woningen worden daarnaast niet op het gasnet aangesloten en dragen daarmee bij aan de provinciale ambities met betrekking tot energieneutraal bouwen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

## **5.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland**

De meest actuele Omgevingsverordening is op 1 mei 2024 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Op basis van de Omgevingsverordening zijn met name artikel 5.34, 5.64 en 5.85 van toepassing.

### Artikel 5.34 (beschermen Landschap Gelderse streken: Achterhoek)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek.

### Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
  - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
  - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

### Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving 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.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
  - a. waterveiligheid;
  - b. wateroverlast;
  - c. droogte; en
  - d. hitte.

- De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

### Toetsing

#### Artikel 5.34

Op basis van de in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen bijlage waarin de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zijn beschreven, bevat het plangebied geen specifieke eigenschappen waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

#### Artikel 5.64

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het regionale en gemeentelijk (woon)beleid (zie paragrafen 5.3.1, 5.3.2, 5.4.1 en Bijlage 4), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

#### Artikel 5.85

### Waterveiligheid

Op basis van het WH-scenario wordt het plangebied niet weergegeven voor wat betreft de plaatsgebonden overstromingskans. Dit is weergegeven aan de linkerkzijde van afbeelding 5.1. Dit houdt in dat de overstromingskans ter plaatse van het plangebied verwaarloosbaar is.



Afbeelding 5.1: Plaatsgebonden overstromingskans (L) en gemiddelde laagste grondwaterstand (R)  
(Bron: Klimaateffectatlas)

### Droogte

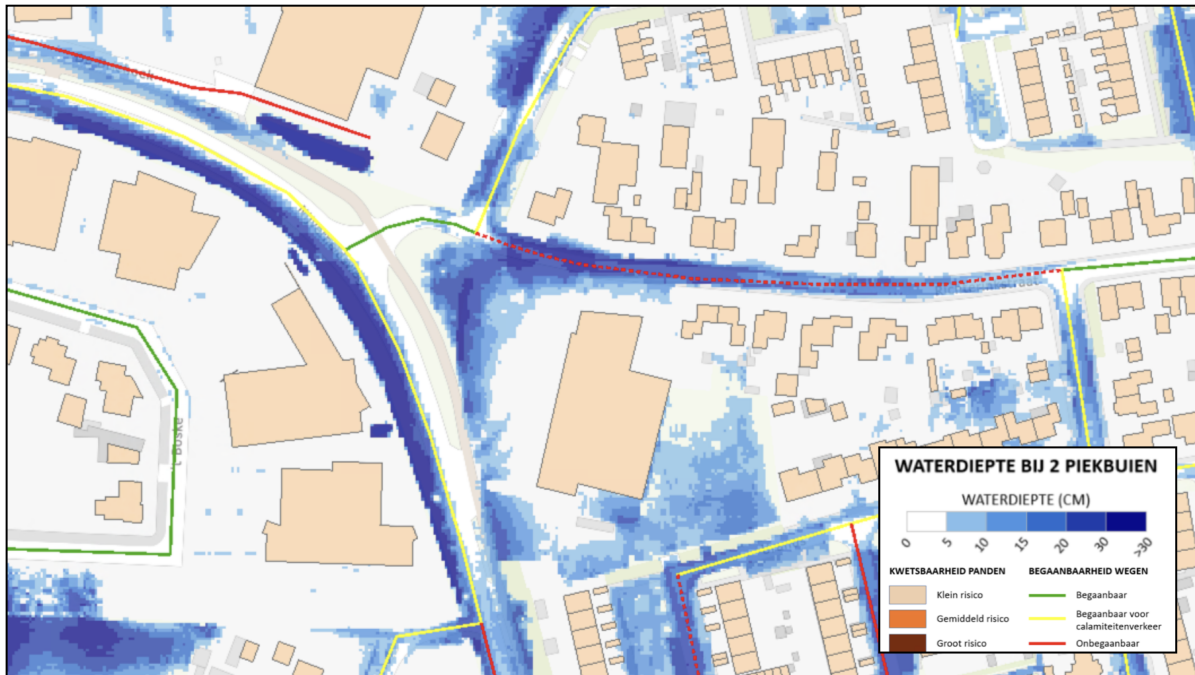
Om droogte tegen te gaan is het van belang dat voldoende water in de bodem kan infiltreren en de grondwaterstand bij kan vullen. Op basis van de Klimaateffectatlas is de gemiddeld laagste grondwaterstand in het plangebied op circa 1 tot 1,5 meter, of plaatselijk dieper dan 2 meter onder het maaiveld, zie afbeelding 5.1 rechts. Door groen (bomen, struiken, bloemsoorten, gras) toe te passen krijgt regenwater de mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren in de bodem en wordt het grondwater door het jaar heen beter aangevuld (ten opzichte van afvoeren via de riolering).

### Wateroverlast

Hevige neerslag over een korte periode kan lokaal zorgen voor wateroverlast. Dit type wateroverlast komt het meest voor bij wolkbreuken in de zomer. Een groot deel van de Nederlandse straten en pleinen kunnen bij hevige buien onder water komen te staan.

Het noordwestelijke deel van het plangebied en de noord- en zuidostrand zijn kwetsbaar voor wateroverlast bij kortdurende, hevige neerslag (zie hoogtekartaat en Klimaateffectatlas gemeente Aalten, afbeelding 5.2). Het betreft een bui 160 mm / uur, waarvan de kans 1 x per 1000 jaar is. In paragraaf 6.5 wordt toegelicht hoe het hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling geen afwenteling van wateroverlast op de omgeving of het watersysteem veroorzaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met extreme neerslag, zodat het gebied klimaatrobuust wordt ingericht. Hierbij wordt uitgegaan van de uitgangspunten uit het gemeentelijke Water-, Riolerings-

en Klimaatprogramma en die van het waterschap.



Afbeelding 5.2: Wateroverlast bij kortdurende hevige neerslag (Bron: Klimaateffectatlas gemeente Aalten)

### Hitte

Met de toevoeging van de woningen neemt de hoeveelheid verharding het plangebied af. In de huidige situatie bestaat bijna het volledige plangebied uit bebouwing en verharding. Koelte in de kernen wordt bereikt door het aanleggen van groene, waterrijke structuren. Groene en blauwe oppervlakken absorberen minder warmte dan harde oppervlakken zoals beton en asfalt. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden door groene plekken toe te voegen.

### 5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

## 5.3 Regionaal beleid

### 5.3.1 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. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. In de samenstelling van de Aaltense bevolking worden de komende jaren meer ouderen/senioren en kleine huishoudens voorzien. Starters vinden moeilijk een plek op de woningmarkt. Alle redenen 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 € 370.000 (prijspeil 2025) en middenhuur. Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 260.000 (prijspeil 2025). 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.

## Toetsing

De ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023–2030. Met de realisatie van 69 woningen wordt invulling gegeven aan de programmatische ambitie om de woningvoorraad te vergroten en de woningbouwproductie te versnellen. Het voorziet in een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod, bestaande uit appartementen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en levensloopbestendige woningen. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de regionale behoefte aan woningen voor starters, kleine huishoudens en senioren. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verder getoetst in de onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking (Bijlage 4). De toevoeging van groen en wadi's draagt bij aan de duurzaamheid en kwaliteit van het gebied, passend binnen de visie van wonen als integrale gebiedsopgave in vitale kernen. Het betreft een zorgvuldig ingepaste inbreidingslocatie die voorziet in een concrete lokale woningbehoefte.

### 5.3.2 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 Achterhoekse 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.

### **Toetsing**

Het plan voorziet in een gevarieerd programma met appartementen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen, waarmee wordt aangesloten op deze doelgroepen. Hiermee zijn de woningen geschikt voor starters en (actieve) senioren. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verder getoetst in de onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking (Bijlage 4). Daarnaast betreft het een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijke gebied, doordat verouderde bebouwing wordt gesloopt en vervangen door woningbouw. Daarmee wordt zorgvuldig ruimtegebruik toegepast en sluit het initiatief aan bij de voorkeur voor transformatie en herontwikkeling boven uitbreiding. De ontwikkeling past daarmee binnen het kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

#### **5.3.3 Conclusie regionaal beleid**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de regio Achterhoek.

### **5.4 Gemeentelijk beleid**

#### **5.4.1 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.

### **Toetsing**

De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2021–2026 en de bijbehorende woningbouwstrategie van de gemeente Aalten. Het plan draagt bij aan het vergroten van het aanbod voor starters, kleine huishoudens en senioren, groepen waarvoor de gemeente expliciet extra ruimte wil creëren. Met de toevoeging van appartementen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en levensloopbestendige woningen wordt flexibel ingespeeld op de veranderende woonvraag en wordt diversiteit in het woningaanbod bevorderd. Doordat sprake is van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, sluit het initiatief aan bij het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking. De ontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke woningbouwstrategie en levert een bijdrage aan de geplande woningbehoefte van circa 820 nieuwe woningen in de periode 2021–2030. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verder getoetst in de onderbouwing ladder voor

duurzame verstedelijking (Bijlage 4).

#### **5.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de gemeente Aalten.

#### **5.5 Omgevingswaarden**

De gemeente heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

## Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

### 6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

#### 6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels; Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaanbachtgebieden. De geluidaanbachtgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaanbachtgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaanbachtgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaanbachtgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

#### 6.1.2 Toetsing

In voorliggend geval is er sprake van de toevoeging van meerdere geluidgevoelige gebouwen. Hieronder wordt daarom nader ingegaan op de geluidhinder van omliggende wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

#### Geluid door wegen

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidaanbachtgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt: 200 m; en

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 m.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszones van meerdere wegen. Om deze reden is een akoestisch onderzoek van het geluid door wegen uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in Bijlage 5 van deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

#### Onderzoeksresultaten

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting door de bronsoort provinciale wegen op de bouwblokken B tot en met F niet hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB Lden uit het Bkl. Voor appartementsgebouw A bedraagt de geluidbelasting op de noordgevel van de bovenste (vierde) bouwlaag 51 dB Lden. Daarmee wordt de standaardwaarde uit het Bkl met 1 dB overschreden, maar wordt wel ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 60 dB Lden.

De geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen met een wettelijk aandachtsgebied, in dit geval uitsluitend de Nijverheidsweg, overschrijdt alleen op de beide appartementsgebouwen A en B en de rug-aan-rugwoningen E de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. De geluidbelasting bedraagt ten hoogte 60 dB Lden. Daarmee blijft de geluidbelasting ruim onder de grenswaarde van 70 dB Lden.

Voor wegen zonder wettelijk geluidaandachtsgebied (< 2.500 motorvoertuigen per etmaal), in dit geval de Richterinkstraat, zijn de toetswaarden uit het Bkl formeel niet van toepassing. In het kader van het ETFAL is desondanks aan deze waarden getoetst. Uit de beoordeling blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de halfrijstaande woningen F 55 dB Lden bedraagt, hetgeen 2 dB hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Daarmee blijft de geluidbelasting ruim onder de grenswaarde van 70 dB Lden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron (wegdekverharding, snelheid) en overdracht (geluidsschermen, afstandsvergroting) mogelijk om de geluidbelasting te reduceren.

In dit geval zijn verkeerskundige en afschermende maatregelen (geluidbeperkende maatregelen) niet mogelijk, dan wel vanuit stedenbouwkundig en financieel opzicht niet wenselijk.

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd, heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Met het aanpassen van het wegdek van de relevante wegen in dit akoestisch onderzoek, kunnen beperkte geluidsreducties worden behaald. Daarnaast brengt het aanbrengen van stiller wegdek hoge kosten met zich mee. De kosten zijn in verhouding te hoog vergeleken met de baten. De wegbeheerder zal bovendien niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot onderhoudstechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus eveneens niet haalbaar.

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een reductie van het geluid van wegen op de gevel. Deze maatregel kan in voorliggend geval echter niet worden toegepast, aangezien dit niet past binnen de stedenbouwkundige structuur. Het plaatsen van geluidsschermen is eveneens niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Bovendien zijn de hogere verdiepingen niet af te schermen met geluidsschermen.

Op basis van de methode Miedema is de gecumuleerde geluidbelasting te kwalificeren als goed tot matig. Om de planvorming mogelijk te maken zal het bevoegd gezag verzocht moeten worden de ten opzichte van de standaardwaarde van 53 dB Lden afwijkende waarden, zie de oranje en cursief gedrukte waarden in tabel 4 van Bijlage 5 (oranje en cursief gedrukte waarden).

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Dit is geborgd in artikel 7.7 en 8.7 van de regels van dit omgevingsplan.

#### **Geluid door spoorwegen**

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 500 meter afstand van het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar het geluid van spoorwegen kan dan ook achterwege blijven.

### Geluid door industrieterreinen

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp).

### Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. In dit geval wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk', aangezien het plangebied wordt omringd door woonfuncties. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende geluidsbronnen aanwezig. In onderstaande tabel zijn deze opgenomen. Opgemerkt wordt dat is gemeten van de grens van het bestemmingsplan van de geluidsbron tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde te realiseren woning.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand (circa)
Richterinkstraat 26 <i>Bedrijf</i>	2	10 m	27 m
Het Boske 11 <i>Bedrijf - sportcentrum</i>	2	30 m	30 m
Het Boske 9 tot 1 <i>Bedrijf - detailhandel volumineus</i>	2	30 m	33 m

Zoals in de bovenstaande tabel is weergegeven, wordt aan alle richtafstanden voldaan. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de omliggende bedrijven. Ten slotte wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen binnen het plangebied niet zullen leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, aangezien de toevoeging uitsluitend betrekking heeft op een woonfunctie. Een woonfunctie is geen geluid producerende of milieubelastende activiteit.

### 6.1.3 Conclusie

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

## 6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

### 6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen. Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

### 6.2.2 Toetsing

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het realiseren van het plan blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl. Een verdere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof is niet nodig.

### 6.2.3 Conclusie

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

## 6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

### **6.3.1 (Wettelijk) kader**

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

### **6.3.2 Toetsing**

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van geurbelastende activiteiten.

### **6.3.3 Conclusie**

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

## **6.4 Bodemkwaliteit**

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

### **6.4.1 (Wettelijk) kader**

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

### **6.4.2 Toetsing**

In verband met de realisatie van nieuwe bodemgevoelige gebouwen is een verkennend milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 6. Hierna worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

Op basis van het vooronderzoek conform NEN 5725:2023 kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is (geweest) van bodembedreigende milieubelastende activiteiten, namelijk het autogaragebedrijf met tankstation.

Gelet op de aanleiding(en) voor het onderzoek is er onvoldoende informatie over de bodemkwaliteit aanwezig. Daarom wordt fysiek bodemonderzoek conform NEN5740:2023 noodzakelijk geacht.

Op basis van de verzamelde informatie is in afbeelding 6.1 een samenvatting gegeven van de deellocaties binnen het onderzoeksgebied die als (potentieel) verdacht voor bodemverontreiniging worden aangemerkt. Per deellocatie wordt tevens de van toepassing zijnde onderzoekshypothese

vermeld.

Deellocatie	Omvang (m <sup>2</sup> )	Bodemcompartiment(en) en stoffen	Oorzaak/motivatie	Strategie
Bodemverontreiniging voormalig benzinestation	Circa 300	Grond en grondwater; Minerale olie, BTEXN en MTBE	Lekkage/morsing brandstof vanaf 1958	NEN 5740:2023, § 5.4. NTA 5755:2022, § 6.4.
Vm. werkplaats garagebedrijf	Circa 1.000	Grond en grondwater; zware metalen, PAK en minerale olie	Garage-activiteiten vanaf 1958	NEN 5740:2023, § 5.3
Vm. wasplaats met olie/water-afscheider en voormalige opslag olieproducten en accu's	Circa 150	Grond en grondwater; zware metalen, PAK en minerale olie, zuren	Wasplaats-activiteiten, bovengrondse opslag olieproducten en accu's	NEN 5740:2023, § 5.3
Vm. spuiterij	Circa 100	Grond en grondwater; zware metalen, minerale olie, BTEXN, VOCl	Spuiterij-activiteiten tussen circa 1975 en circa 2007	NEN 5740:2023, § 5.3
Verharde delen buitenterrein, incl. vm. wegtracé, vm. benzine-afscheider en vm. verfopslag	Circa 2.250	Grond en grondwater; zware metalen, PAK, Minerale olie, BTEXN	Bedrijfsmatig terrein-gebruik vanaf 1958	NEN 5740:2023, § 5.6

Afbeelding 6.1: Samenvatting milieuhygiënisch vooronderzoek (Bron: Ecoreest)

Omdat in de huidige staat het pand en opstallen nog in gebruik zijn door een derde partij, kunnen deze onderzoeken nog niet worden uitgevoerd. Dit vraagt immers ook om inpandige boringen. Daarom is met de gemeente Aalten overeengekomen dat deze onderzoeken als voorwaardelijke verplichting mogen worden meegenomen in de juridische regels van dit plan.

#### 6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied, mits de aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd en is aangetoond dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (wonen met tuin en openbare ruimte). Als er sprake is van verontreinigde grond dient dit te worden gesaneerd en moeten de juiste meldingen worden gedaan in het Omgevingsloket.

### 6.5 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

#### 6.5.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. Ten aanzien van het onderzoek is de Digitale Watertoets ingevuld om na te gaan welke waterbelangen er voor het initiatief in het plangebied relevant zijn.

#### 6.5.2 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap zorgt voor het water in deze omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

- **Klimaatrobuust gebied:** Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat 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:** Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat het waterschap daarbij wendbaar kan inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert zijn beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.
- **Circulaire Economie en Energietransitie:** Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij is de ambitie om in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.
- **Gezonde leefomgeving:** Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Zij streven ernaar dat het water in onze 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.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

### **6.5.3 Toetsing**

In dit geval is het waterschap geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het resultaat hiervan is als Bijlage 7 bij deze motivering gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste wateraspecten besproken, namelijk waterbergingsopgave, wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en grondwaterbeheer.

#### **Waterbergingsopgave**

In dit geval zijn de oppervlaktes met betrekking tot waterberging opgenomen in Bijlage 8 van deze motivering. In totaal is er 1.835 m<sup>2</sup> aan verharding, 1.076 m<sup>2</sup> aan open verharding en is 4.493 m<sup>2</sup> van het plangebied uitgeefbaar. Door het waterschap wordt 80 mm per m<sup>2</sup> aan verharding gerekend voor compensatie. Deze eis is ook geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het plan in artikel 7.5. Rekening houdend met voorgenoemde eis is er met een wadi van 384 m<sup>2</sup> en talud van 170 m<sup>2</sup> voldoende waterberging binnen het plangebied. Bovendien wordt het gebied klimaatbewust ingericht, waardoor wateroverlast wordt voorkomen en regenwater beter infiltreert in de bodem.

#### **Wateroverlast**

Delen in het gebied (m.n. noordwestelijk deel en noord- en zuidostrand) zijn kwetsbaar voor wateroverlast bij kortdurende hevige buien (zie afbeelding 5.2). Zoals reeds benoemd wordt het gebied klimaatbewust ingericht, waardoor overlast kan worden voorkomen. Het hemelwater wordt in eigen plangebied opgevangen. Daarnaast worden de wadi's aan de noord- en westzijde gepositioneerd, de gebieden die het meest gevoelig zijn voor wateroverlast.

#### **Afvalwater**

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van een nieuwe aansluiting op de bestaande gemeentelijke riolering.

#### **Waterkwaliteit**

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied. Verder worden er geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt om een goede kwaliteit van afstromend hemelwater te garanderen.

#### **Grondwaterbeheer**

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is kleinschalig en zal weinig invloed hebben op het grondwater. Bij de bouw van de nieuwe woningen zal rekening

worden gehouden met de grondwaterstanden en de benodigde verschillen in hoogten.

#### 6.5.4 Conclusie

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

### 6.6 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

#### 6.6.1 (Wettelijk) kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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. Dit parkeerbeleid is verankerd in het 'Parapaluplan gemeente Aalten' welke van toepassing is op het plangebied.

Voor de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de publicatie van CROW. Hierin wordt een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. Aangezien voor parkeren het minimum wordt gehanteerd, zal ook voor de verkeersgeneratie het minimum worden gehanteerd.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Aalten);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom (Bron: Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Aalten).

#### 6.6.2 Toetsing

##### *Verkeersstructuur*

De woningen worden voor autoverkeer ontsloten via de Richterinkstraat. De Uranus is voor voet- en fietsgangers bereikbaar middels een ontsluiting. De bestaande inrit vanaf de Nijverheidsweg komt te vervallen. Daarnaast worden er voetpaden aangelegd.

##### *Verkeer*

Navolgende tabel vat de te verwachten verkeersgeneratie samen:

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4	2	14,8
Koop, huis, tussen/hoek	7,0	22	154

Huur, appartement, sociale huur, < 75 m <sup>2</sup>	2,9	18	52,2
Huur, appartement, vrije sector, < 75 m <sup>2</sup>	3,0	27	81
			302

De verkeersgeneratie bedraagt 302 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In de huidige situatie is er echter een garagebedrijf en tankstation planologisch toegestaan. De CROW beschikt niet over passende kencijfers voor een garage en showroom. Aansluitend bij de functies die meest overeenkomen, ontstaat op basis van de planologische toegestane situatie voor de garage en showroom ongeveer de volgende te verwachten verkeersgeneratie, rekening houdend met een maximaal bebouwingspercentage van 50%:

Functie	Functie CROW	Verkeersgeneratie per 100 m <sup>2</sup> BVO	BVO	Totaal
Garage en showroom	Bedrijf, arbeidsintensief, bezoeker extensief	9,1	3.000 m <sup>2</sup>	273
				273

CROW biedt in haar publicatie geen richtlijnen voor het berekenen van de verkeersgeneratie van een tankstation, daarom is het tankstation in deze berekening niet meegenomen. De verkeersgeneratie voor tankstations wordt doorgaans berekend aan de hand van de hoeveelheid getankte liters per jaar, maar deze gegevens zijn in dit geval niet beschikbaar. Naar verwachting ligt het aantal verkeersbewegingen berekend aan de hand van de huidige planologische situatie daardoor hoger dan aangegeven in bovenstaande tabel.

Wanneer geen rekening wordt gehouden met de verkeersbewegingen van het tankstation, bedraagt de toename  $302 - 282 = 20$  verkeersbewegingen per weekdagemaal. Zoals reeds vermeld, beschikken de woningen over één ontsluitingsweg. Aangenomen wordt dat deze nieuwe ontsluiting, samen met de direct omliggende infrastructuur, de extra verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige wijze kunnen verwerken.

#### *Parkeren*

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Aalten. Navolgende tabel laat de berekening zien, uitgaande van de norm 'rest bebouwde kom':

### Parkeernorm:

Twee-onder-een-kap woningen: (vrije sector, duur)	1,8
Rijwoningen (vrije sector, duur):	1,6
Rug-aan-rug woningen (midden) / vrije sector huur:	1,6
3-kamer appartement huur (vrije sector, duur)	1,5
2-kamer appartement huur (midden):	1,0
Studio's (sociaal):	0,6

### Parkeren benodigd:

Twee-onder-een-kap woningen: (vrije sector, duur)	$1,8 \times 2 =$	3,6
Rijwoningen (vrije sector, duur):	$1,6 \times 8 =$	12,8
Rug-aan-rug woningen (midden) / vrije sector huur):	$1,6 \times 14 =$	22,4
3-kamer appartement huur (vrije sector, duur)	$1,5 \times 3 =$	4,5
2-kamer appartement huur (midden):	$1,0 \times 24 =$	24,0
Studio's (sociaal):	$0,6 \times 18 =$	10,8
<b>Totaal:</b>		<b>78,1</b>

### Parkeren aanwezig:

Parkeren eigen terrein:	10
Parkeren openbaar gebied:	69
<b>Totaal:</b>	<b>79</b>

Afbeelding 6.2: Parkeerberekening (Bron: EVE)

In dit geval zijn er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De overige parkeerbehoefte wordt opgelost in het openbaar gebied. In totaal zijn er 69 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hiermee kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van in totaal 78,1 (afgerond 79) parkeerplaatsen.

#### 6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied

## 6.7 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### 6.7.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit
- activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

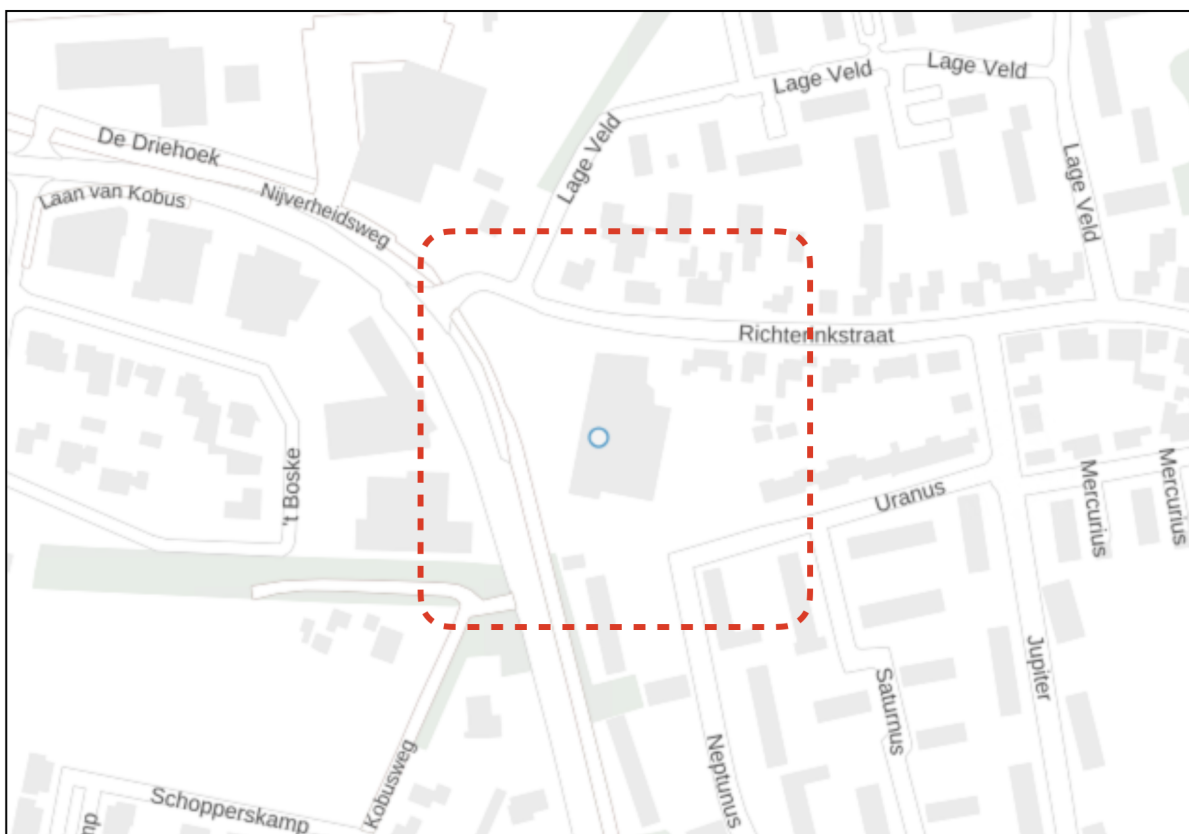
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

### 6.7.2 Toetsing

Aan de hand van de Risicokaart van Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.3 is een uitsnede weergegeven. Het plangebied is indicatief met een rood kader aangeduid.



Afbeelding 6.3: Risicokaart Atlas Leefomgeving (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Zoals te zien op de uitsnede van het plangebied op de landelijke signaleringskaart externe veiligheid, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicocontouren aanwezig. Er is dan geen sprake van een onaanvaardbaar risico. Er hoeven geen (veiligheids)maatregelen getroffen worden in het kader van het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis.

### 6.7.3 Conclusie

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

## 6.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

### 6.8.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 6.8.2 Toetsing

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Korenburgerveen' bevindt zich op circa 7,5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 9. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken.

##### Onderzoeksresultaten

Als gevolg van de sloop, ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

##### *GNN-gebieden en Groene Ontwikkelzone (GO)*

Het plangebied ligt niet in het GNN of in een GO. De dichtstbijzijnde gronden die tot het GNN behoren bevinden zich op ruim 250 meter afstand. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, kan worden gesteld dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN en/of het GO.

##### *Houtopstanden*

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

#### Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hier sprake van is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In dit geval zijn door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden, evenals een nader onderzoek naar de vleermuis, huismuis, gierzwaluw en steenmarter uitgevoerd. De volledige rapportages zijn als Bijlage 10 en Bijlage 11 bij deze motivering gevoegd. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

##### Onderzoeksresultaten quickscan natuurwaarden

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor gebouwbewonende vleermuizen uitvoeren;
- Nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor de steenmarter uitvoeren;
- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken).

#### Onderzoeksresultaten nader onderzoek naar de vleermuis, huismus, gierzwaluw en steenmarter

In 2025 is het plangebied Nijverheidsweg 1 te Aalten onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Tevens is gekeken naar het gebruik van het plangebied als functioneel leefgebied van huismussen, zoals de aanwezigheid van een kwetterplek, foerageergebied of stofbad.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform het daarvoor geldende onderzoeksprotocollen.

Onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen en steenmarter geen verblijfplaats bezetten in het onderzoeksgebied en dat huismussen en gierzwaluwen er geen nestplaats bezet. Ook vormt het geen functioneel leefgebied voor huismussen die buiten het plangebied nestelen.

In verband met de sloop van het gebouw hoeft geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen of steenmarter, of nestplaats van huismussen of gierzwaluwen in het gebouw. Als gevolg van het herinrichten van het perceel wordt de functionaliteit van huismussennesten buiten het onderzoeksgebied niet beïnvloed.

### **6.8.3 Conclusie**

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

## **6.9 Cultureel erfgoed**

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

### **6.9.1 (Wettelijk) kader**

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

### **6.9.2 Toetsing**

#### **Archeologie**

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De gemeente heeft het archeologisch beleid verwerkt in dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplannen, die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag'. Deze bestemming verplicht tot een archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 meter onder het

maaiveld.

In dit geval worden geen bodemingrepen uitgevoerd die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> of dieper gaan dan 0,50 meter. Bovendien is de bodem ter plaatse in het verleden al verstoord door de voormalige bebouwing. In de juridische regels van dit TAM-omgevingsplan is geborgd dat, indien in de toekomst wel bodemingrepen plaatsvinden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 meter, een archeologisch onderzoek verplicht is. Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

### **Cultuurhistorie**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

### **6.9.3 Conclusie**

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

## **6.10 Duurzaamheid**

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

### **6.10.1 (Wettelijk) kader**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

#### *Energietransitie*

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

#### *Circulariteit*

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

#### *Klimaatadaptatie en water*

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie Hoofdstuk 5).

### **6.10.2 Toetsing**

### **6.10.3 Conclusie**

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

## **6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **6.11.1 (Wettelijk) kader**

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### **6.11.2 Toetsing**

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor artikel 5.129g van het Bkl van toepassing is. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling door BJJ nu een laddertoets is uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering. Op basis van de Ladderonderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **6.11.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

## **6.12 Milieubelastende activiteiten**

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

### **6.12.1 (Wettelijk) kader**

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

### **6.12.2 Toetsing**

Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief richt zich voornamelijk op de functie wonen binnen een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Daarbij worden kleinschalige bedrijfsfuncties toegestaan door het toestaan van bedrijven/beroepen aan huis. Dit is echter tevens passend binnen de functie wonen en een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Deze activiteiten zullen bovendien niet tot nauwelijks milieubelastend zijn.

### **6.12.3 Conclusie**

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

## **6.13 M.e.r.- beoordeling**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

### **6.13.1 (Wettelijk) kader**

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

### **6.13.2 Toetsing**

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een plan-m.e.r.-beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 12 bijgevoegd.

### **6.13.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het plangebied.

## **6.14 Gezondheid**

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

### **6.14.1 (Wettelijk) kader**

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

### **6.14.2 Toetsing**

Gelet op de aard en schaal van het initiatief zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

### **6.14.3 Conclusie**

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

## **Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden**

### **7.1 Beperkingengebieden**

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

### **7.2 Conclusie**

Het plangebied ligt niet in een beperkingengebied. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

## Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 8.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Voor de uiteenzetting van participatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze motivering.

#### 8.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG), evenals de provincie Gelderland.

##### Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG)

De VNOG heeft enkele opmerkingen gemaakt over bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Deze worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Voor de nu voorliggende omgevingsplanprocedure heeft dit niet tot aanpassingen geleid.

##### Provincie Gelderland

De provincie heeft aangegeven dat de belangen woningbouw, landschap en klimaatadaptatie (de provinciale belangen) goed zijn afgewogen in het plan. Het woonprogramma wijkt af van de geactualiseerde woondeal (32% sociaal vs. 29% in planmonitor). Compensatie voor sociale huurwoningen is nodig in toekomstplannen. De reactie van de provincie heeft niet geleid tot planaanpassingen.

#### 8.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

## Hoofdstuk 9 Juridische uitvoerbaarheid

### 9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 9.2 Opzet van de regels

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Specifieke regels over functies;
- Algemene regels over functies;
- Overgangsregels.

#### Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

*Dit plan beoogt de ontwikkeling van een woongebied met 69 woningen op de locatie Nijverheidsweg Aalten. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Aalten. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.*

*De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Aalten.*

*In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en*

*direct voor het artikelnummer '22f' gelezen worden.*

*De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22f bij het omgevingsplan van de gemeente Aalten.*

### **9.2.1 Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele projectgebied en bestaat uit:

- Artikel 1 Toepassingsbereik: In dit artikel is opgenomen dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het 'Omgevingsplan gemeente Aalten' en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen. Het artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn, indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM- omgevingsplan.
- Artikel 2 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 3 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### **9.2.2 Specifieke regels over functies**

In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het projectgebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. Hierna worden de functies die zijn opgenomen in de regels nader toegelicht.

#### **'Artikel 4 Groen'**

De gronden die zijn beoogd als groenvoorziening zijn aangewezen als 'Groen'. Aan deze gronden zijn de functies groenvoorzieningen en bermen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegekend.

Binnen deze locaties zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

#### **'Artikel 5 Tuin'**

Een deel van de gronden rondom de woningen zijn aangewezen als 'Tuin'. Voor deze gronden gelden de functies tuinen en erven, parkeervoorzieningen met de daarbij horende in- en uitritten, paden en erf- en terreinafscheidingen. Binnen deze locaties zijn, onder voorwaarden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van de bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

#### **'Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied'**

De locaties waar een weg, parkeervoorzieningen of openbare ruimte zijn voorzien, zijn aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Aan deze gronden zijn de volgende functies toegekend: 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, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen. Binnen deze locaties zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

#### **'Artikel 7 Wonen'**

De locaties van de nieuwe woningen (en omliggende gronden) zijn aangewezen als 'Wonen'. Voor deze gronden gelden de functies wonen, aan huis verbonden beroepen/en of bedrijven, tuinen en erven, bed & breakfast, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven welke type woning (aaneengebouwd, twee-aaneen, rug-aan-rug) is toegestaan en hoeveel woningen zijn toegestaan. Per type woning is de maximale goot- en

bouwhoogte aangegeven.

Naast de woningen mogen tevens, onder voorwaarden, bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Middels aanduidingen is geregeld dat per appartement en rug-aan-rug woning een berging van 5 m<sup>2</sup> mag worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

Tot slot zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om te borgen dat de benodigde bodemonderzoek (zie afbeelding 6.1 van de motivering) worden uitgevoerd en dat er wordt voldaan aan de hemelwaterbergingeisen van het waterschap.

#### 'Artikel 8 Woongebied'

De locatie van het appartementencomplex en de omliggende gronden zijn aangeduid als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Omdat er nog geen duidelijke scheiding bestaat tussen publieke en private functies, is gekozen voor een brede functionele invulling.

Voor deze gronden gelden de functies wonen, aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, tuinen en erven, bed & breakfast, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen; woningen dienen binnen deze bouwvlakken te worden gerealiseerd. Het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn daarop aangeduid. Bergingen zijn uitsluitend inpandig toegestaan.

Tot slot zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om te borgen dat het vereiste bodemonderzoek (zie afbeelding 6.1 van de motivering) wordt uitgevoerd en dat voldaan wordt aan de eisen voor hemelwaterberging van het waterschap.

### **9.2.3 Algemene regels over functies**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied en zijn van algemene aard.

### **9.2.4 Algemene regels ter bescherming van waarden en objecten**

In Hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen die als doel hebben om specifieke waarden in het projectgebied te beschermen. In voorliggend TAM-omgevingsplan gaat het om de volgende waarden.

#### 'Artikel 14 Waarde - Archeologie lage verwachting'

De gronden zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie lage verwachting'. Voor deze gronden geldt dat ze behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **9.2.5 Overgangsregels**

In Hoofdstuk 5 staan de overgangsregels. In Artikel 15 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.