

Raadsvoorstel

Onderwerp : Herontwikkeling locatie Nijverheidsweg 1 Aalten
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Thema Raadsprogramma : 1. Leefomgeving en Wonen

Global Goals

Aan welke Global Goals wordt bijgedragen:



Beslispunten

1. Het 'TAM-Omgevingsplan Nijverheidsweg 1 Aalten' gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitplan "Ontwikkeling locatie Nijverheidsweg 1 te Aalten" vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit besluit nemen

Op de locatie Nijverheidsweg 1 in Aalten staan bedrijfsgebouwen die voorheen als garagebedrijf met tankstation in gebruik waren. De laatste jaren werd het pand tijdelijk gebruikt door een kringloopwinkel. De gebouwen zijn verouderd en een herontwikkeling is gewenst. Daarbij ligt een sterke voorkeur voor een herontwikkeling naar de functie wonen. De ontwikkelende partij Woonstaete heeft een plan ontwikkeld voor totaal 69 woningen met bijbehorende openbare ruimte.

Het ontwerp-Omgevingsplan heeft met ingang van 30 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststelling van het omgevingsplan.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Op deze locatie geldt nu het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten, meer specifiek het deel dat gevormd wordt door het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011". De beoogde (woningbouw)ontwikkeling past niet binnen de hier toegestane functie 'bedrijf'.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de invulling van de woningbouwopgave

De vraag naar betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen is groot. De woningbouwopgave voor het dorp Aalten bedraagt ruim 400 woningen voor de komende tien jaar. Dit plan levert hierin een grote bijdrage. Het plan kent een gemêleerd woonprogramma, zowel huur als koop in allerlei prijscategorieën. Het plan bevat een zeer groot aandeel betaalbare woningbouw (81%) waaronder ook 26% sociale huur. Dit percentage sociale huur ligt net iets onder het gangbare (28%) maar dit wordt gecompenseerd door een veel groter aandeel betaalbaar (55%) en een veel kleiner deel vrije sector (19%) dan gebruikelijk. De woningtypologie is erg gemêleerd en bestaat uit appartementen, studio's, rijtjeswoningen, levensloopbestendige woningen, rug-aan-rug-woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

1.2 Het plan is op zorgvuldige wijze stedenbouwkundig ingepast in de omgeving

De locatie ligt op de hoek Nijverheidsweg / Richterinkstraat en vormt een markante zichtlocatie. Op de kop van de locatie staat daarom een appartementengebouw dat het entrepunt van de wijk markeert. Dit gebouw vormt tevens een heldere overgang tussen de bedrijven langs de

Nijverheidsweg en de (nieuwe) woonbuurt. Dit gebouw bestaat deels uit vier en deels uit drie bouwlagen en bevat 45 appartementen en inpandige bergingen. De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Richterinkstraat en (alleen voor langzaam verkeer) Uranus/Neptunus. De grondgebonden woningen borduren voort op ruimtelijke structuur van de Richterinkstraat en Uranus/Neptunus. Middenin het plangebied ontstaat een kleinschalig erf met pleinachtige inrichting met rondom rug-aan-rug-woningen en rijtjeswoningen.

1.3 Ruimtelijke inpasbaarheid

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd zoals flora & fauna, bodem en geluid en het plan is op alle milieuaspecten getoetst. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Voor een uitgebreidere toelichting en onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de motivering van het (ontwerp)Omgevingsplan en de bijlagen.

1.4 Ontwerp-Omgevingsplan

Het ontwerp-Omgevingsplan heeft met ingang van 30 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Met de indieners daarvan en de ontwikkelaar is meerdere malen overlegd. Dit heeft ertoe geleid dat het plan wordt aangepast. Het bouwvlak voor de appartementen wordt 2,35 meter in zuidelijke richting verschoven. Daarnaast zijn er onderling tussen ontwikkelaar en indiener afspraken gemaakt, onder meer over het aanbrengen van groen op zowel het perceel van betrokkene als in de buitenruimte ten noorden van het appartementengebouw. Beide zienswijzen zijn ingetrokken. Om de gemaakte afspraak van de verschuiving van het bouwvlak te borgen stellen we voor het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Naast deze wijziging worden enkele ondergeschikte (ambtshalve) wijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op enkele verschrijvingen in de planregels en enkele verduidelijkingen. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het Ontwerp-Omgevingsplan zijn als volgt:

De verbeelding:

- binnen de bestemming Woongebied wordt het bouwvlak met 2,35 meter in zuidelijke richting verschoven.

De planregels:

- Artikel 1.4: verwijzing naar verbeelding: tekst als volgt aanpassen: "De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Nijverheidsweg 1 Aalten, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0197.TAM20240006-VG01".
- Artikel 3.1 wijze van meten:
het begrip de bouwhoogte van een bouwwerk: tekst als volgt aanpassen:
"vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen"
het begrip ondergeschikte bouwdelen: tekst als volgt aanpassen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en andere installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dakranden (dakopstanden), luifels, balkons en overstekende daken en overkragingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 3,0 meter bedraagt bij balkons en 1,20 meter bij alle andere ondergeschikte bouwdelen.
- Artikel 7.5 én 8.5 onder 1: tekst als volgt aanpassen: "1. bij een bui van T=100+10% moet 80 millimeter per m² verharding worden geborgen zodat er geen wateroverlast ontstaat"
- Artikel 7.4.3 onder i sub 1 en artikel 7.4.3. onder j sub 1.: tekst als volgt aanpassen: "de oppervlakte niet meer dan 5 m² per berging bedraagt".
- Artikel 8.4.2.: tekst als volgt aanpassen: "bergingen zijn uitsluitend inpandig in het hoofdbouw toegestaan. Separate bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten".

De motivering:

- in hoofdstuk 8.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) worden de onderdelen participatie, afstemming overlegpartners en zienswijzen aangevuld met de in dit raadsvoorstel genoemde aanpassingen (zie onder meer kopje draagvlak)
- paragraaf 6.5 (water) wordt aangevuld met het Waterhuishoudkundig plan

De wijzigingen worden na besluitvorming verwerkt in het Omgevingsplan waarna het vastgestelde Omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

2.1 Beeldkwaliteitplan

Voor het woningbouw plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat heldere richtlijnen voor architectuur, massa-opbouw, materialisatie en inrichting van de openbare ruimte geeft. Dit plan is als bijlage aan het (ontwerp)Omgevingsplan toegevoegd. U wordt voorgesteld om dit beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota zodat toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan getoetst worden door de commissie Omgevingskwaliteit. Op deze wijze is een zorgvuldige inpassing van de woningen en appartementen geborgd.

3.1 Exploitatieplan

In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de realisatie van het plan voor rekening en risico van de ontwikkelende partij is waarmee het kostenverhaal is geregeld. Hierdoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen op basis waarvan kosten verhaald kunnen worden.

Kanttekeningen

1.1 Het plan is vóór 31 december 2025 in procedure gebracht overeenkomstig de bepalingen uit de Omgevingswet, volgens de systematiek van TAM-IMRO. Met deze Tijdelijke Alternatieve Maatregel (IMRO) kunnen gemeenten via de techniek en de IMRO-standaard uit de Wet ruimtelijke ordening het omgevingsplan wijzigen voor gebiedsontwikkelingen.

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is voor een wijziging van het Omgevingsplan gekozen en niet voor een BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit) omdat anders de onderliggende toegestane functie 'bedrijf' nog van toepassing zou zijn.

1.2 U kunt besluiten het Omgevingsplan niet vast te stellen. In dat geval blijft het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten, meer specifiek het deel dat gevormd wordt door het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011" van toepassing met de functie 'bedrijf'. De woningbouwontwikkeling is dan niet mogelijk.

Is er draagvlak voor dit besluit?

Op 14 mei 2025 is een informatiebijeenkomst gehouden. Deze bijeenkomst was druk bezocht, zowel door geïnteresseerden als omwonenden die hiervoor persoonlijk waren uitgenodigd door de ontwikkelaar. Er is een verslag gemaakt van deze bijeenkomst dat is opgenomen in de motivering van het omgevingsplan (bijlage 3). Enkele reacties van direct omwonenden hebben geleid tot planaanpassingen. De initiatiefnemer heeft in december 2025 deze planaanpassingen in een persoonlijk gesprek met deze omwonenden toegelicht. Tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn na constructief overleg ingetrokken.

Het plan is afgestemd met overlegpartners als de VNOG en de provincie Gelderland. Deze instanties hebben positief gereageerd. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn mede tot stand gekomen in overleg met rayonarchitect van het Gelders Genootschap (als vertegenwoordiger vanuit de commissie Ruimtelijke kwaliteit). Het Waterschap Rijn en IJssel heeft gevraagd om het aspect waterberging concreter te onderbouwen. Dit is uitgewerkt in de vorm van een Waterhuishoudkundig plan. Dit plan is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd en wordt na de vaststelling ook als bijlage bij de motivering van het plan opgenomen. Het Waterschap heeft ingestemd met dit waterhuishoudkundig plan en heeft verder geen opmerkingen.

Op basis van deze reacties en vanwege het ontbreken van zienswijzen concluderen wij dat er draagvlak is voor deze ontwikkeling.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

In een anterieure overeenkomst die we met de ontwikkelaar zijn overeengekomen is vastgelegd dat de realisatie van het plan voor rekening en risico van de ontwikkelende partij is. Daarmee is het kostenverhaal geregeld en zijn er voor de gemeente geen financiële consequenties voor de realisatie van het plan. Nadat het plan is gerealiseerd wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente. Daarmee komt het beheer van deze openbare ruimte voor rekening van de gemeente. Te zijner tijd wordt de onderhoudskosten in de begroting opgenomen.

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd over dit besluit?

Na vaststelling van het plan wordt dit op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in Aalten Actueel, het gemeenteblad en digitaal via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. De indieners van de zienswijzen (die zijn ingetrokken) worden persoonlijk geïnformeerd.

Wat gaat er gebeuren na dit besluit?

Wanneer u het plan vaststelt dan worden de wijzigingen in het plan verwerkt. We maken de vaststelling van het omgevingsplan bekend door dit te publiceren in het gemeenteblad en Aalten Actueel. Tegelijk publiceren we de terinzagelegging met bijbehorende stukken op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waar de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt.

Parallel hieraan worden het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de aanvraag omgevingsvergunning(en) voorbereid zodat in het 3e/4e kwartaal '26 de omgevingsvergunningen verleend kunnen worden en met de uitvoering gestart kan worden. Deze planning is onder voorbehoud dat er geen beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

1. Motivatie (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Nijverheidsweg 1 Aalten;
2. Regels (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Nijverheidsweg 1 Aalten;
3. Verbeelding (ontwerp) TAM-Omgevingsplan Nijverheidsweg 1 Aalten.
(alle bijbehorende bijlagen zijn te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0197.TAM20240006-ON01/overzicht>)
4. Waterhuishoudkundig plan
5. Ontwerpraadsbesluit

Aalten, 28 april 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester