



**Onderbouwing *Wijziging Omgevingsplan*:
aanvraag voor een levensloopbestendig woonhuis
aan de Nijmansdijk ong. De Heurne**

Auteur

Rinke ter Haar

Datum

4 augustus 2025

Aangepast 3 november 2025

Aangepast 6 november 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging projectgebied.....	3
1.3. Procedure	4
2. Beschrijving huidige en toekomstige situatie.....	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Voorgenomen ontwikkeling.....	5
2.3. Strijdheden omgevingsplan.....	5
3. Voorbereiding en participatie.....	5
3.1. Participatie omgeving.....	8
4. Beleidskader.....	8
4.1. Rijksbeleid en Rijksregels.....	8
4.2. Provinciaal beleid en provinciale regels.....	10
4.3. Regionaal beleid	11
4.4. Gemeentelijk beleid.....	12
5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	13
5.1. Bodemkwaliteit.....	13
5.2. Cultureel erfgoed en archeologie.....	14
5.3. Duurzaamheid.....	14
5.4. Ecologie en natuur	15
5.5. Geluid	16
5.6. Geur	17
5.7. Gezondheid.....	18
5.8. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
5.9. Luchtkwaliteit	19
5.10. M.e.r.-beoordeling.....	20
5.11. Mobiliteit en parkeren.....	21
5.12. Omgevingsveiligheid	21
5.13. Slagschaduw en windhinder	22
5.14. Trillingen.....	22
5.15. Water	23
6. Uitvoerbaarheid.....	26
6.1. Economische uitvoerbaarheid	26
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	27
Bijlagen.....	27

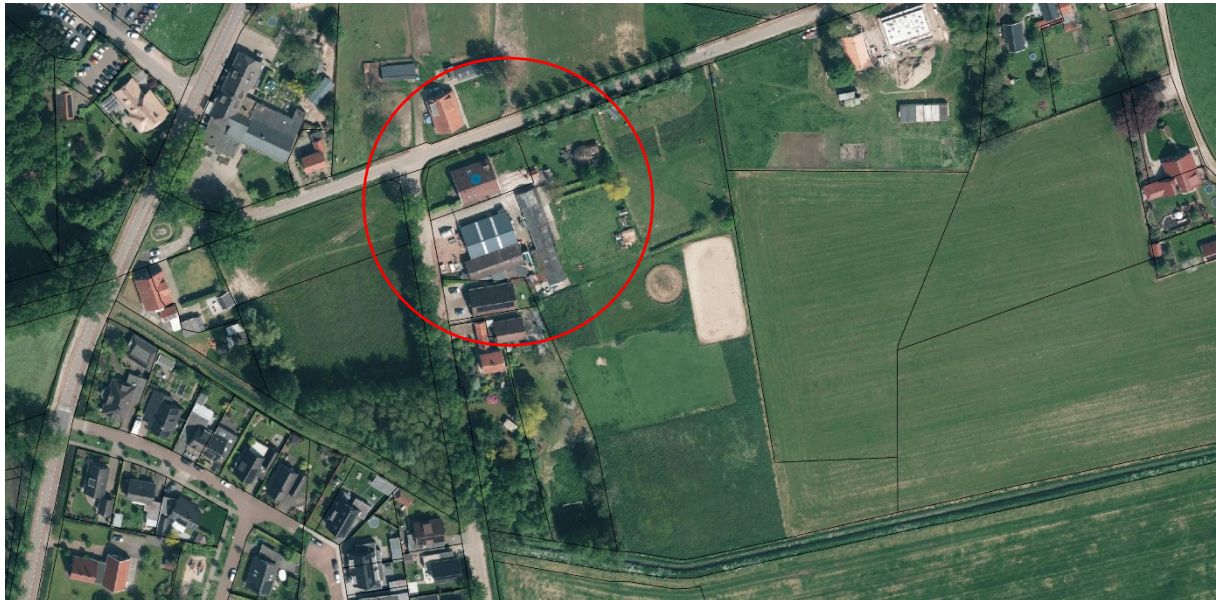
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

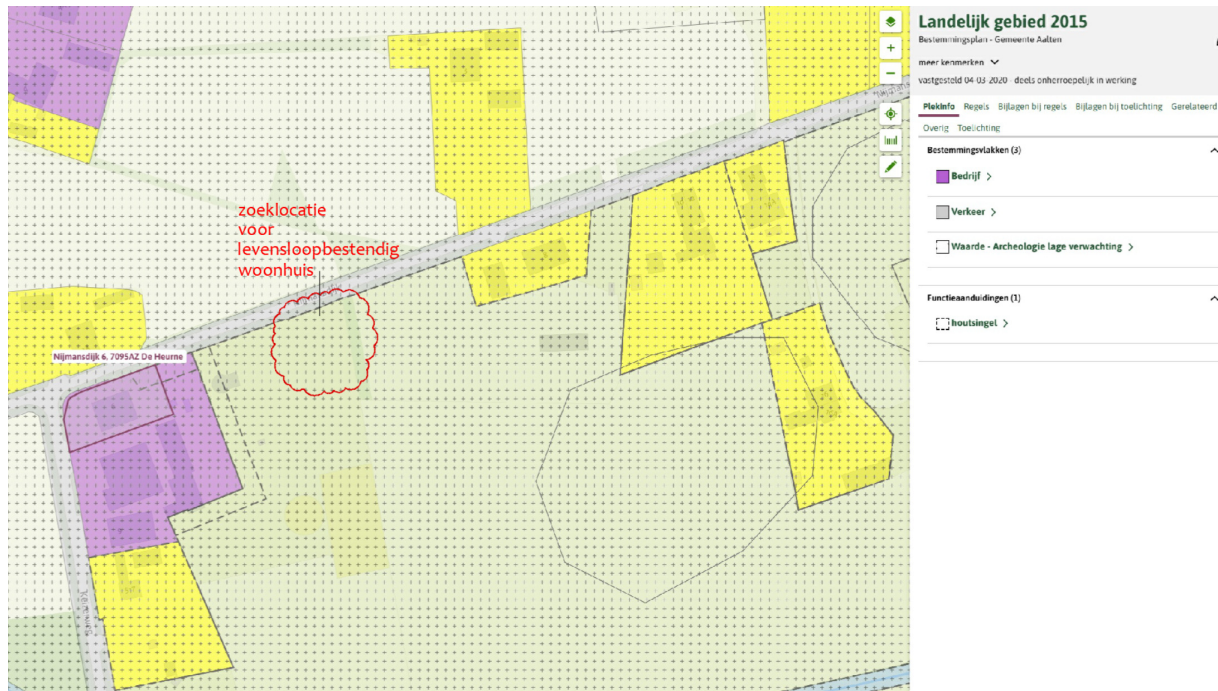
Namens de heer en mevrouw Gerard en Erna Westendorp wil ik bij deze het verzoek indienen om een woonbestemming toe te kennen aan het adres Nijmansdijk 6A (tussen nummer 6 en 8).

Op de locatie Nijmansdijk 6 De Heurne bevindt zich Timmer- en Aannemersbedrijf Westendorp. Sinds 1929 is aannemersbedrijf R.G. Westendorp en Zn. hier gevestigd. Gerard en Erna runnen dit bouwbedrijf, dat ca. 6 mensen in dienst heeft. Zoon Wessel zit inmiddels in het bedrijf en van lieverlee willen Gerard en Erna hun werkzaamheden in het bedrijf afbouwen. Het woonhuis dat bij het bedrijf hoort is een bedrijfswoning. Als Wessel het bedrijf in de toekomst gaat overnemen hoort daar de woning ook bij. Gerard en Erna wilden daarom onderzoeken of er naast het bedrijf de mogelijkheid ligt om hier een levensloopbestendig woonhuis te bouwen.

1.2. Ligging projectgebied



Bestaande situatie. Bron: PDOK viewer



Bron: Ruimtelijke plannen

De locatie Nijmansdijk 6 heeft de bestemming "Bedrijf". Het naastliggende terrein – is eigendom van Westendorp – heeft de bestemming "Agrarisch met waarden".

1.3. Procedure

Beoogde procedure en stappen:

- Verzoek indienen of het gewenste initiatief kansrijk is => is ingediend, brief d.d. 10 maart 2025;
- Aanleveren onderzoeken: bodemonderzoek is inmiddels aangeleverd d.d. 8 juli 2025 en goedgekeurd; Flora & Faunaonderzoek is in opdracht gegeven;
- Ontwerp erfinrichtingsplan en beheersplan => is bijgevoegd aan de onderbouwing;
- Realisatieovereenkomst;
- Directe omgeving inlichten;
- Bestemmingsplanwijziging middels Veegplan;
- Omgevingsplanactiviteit aanvragen voor de bouw van een vrijstaand levensloopbestendig woonhuis met bijgebouw.

Stappenplan wijziging omgevingsplan:

1. **Aanvraag indienen en vooroverleg:**
 - Verzoek is al ingediend.
 - Verzoek is als kansrijk betiteld.
2. **Ontwerpfase:**
 - De gemeente stelt een ontwerpwijziging op.
 - Dit ontwerp wordt 6 weken ter inzage gelegd, zodat iedereen een zienswijze kan indienen (schriftelijk, mondeling of online).
 - De gemeente beoordeelt de ingediende zienswijzen.

3. **Vaststellingsfase:**

- De gemeenteraad (of het college van B&W) stelt de wijziging vast, waarbij de zienswijzen meegenomen worden in de overwegingen.
- Het vaststellingsbesluit wordt bekendgemaakt en ligt opnieuw 6 weken ter inzage.

4. **Beroepsfase:**

- Tegen het vaststellingsbesluit kan binnen 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. **Inwerkingtreding:**

- De wijziging treedt in werking 4 weken na de dag van de bekendmaking van het vaststellingsbesluit, tenzij een andere datum is bepaald.

2. Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

Zie hoofdstuk 1

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

De wens van Gerard en Erna is om dichtbij het bedrijf te blijven wonen. De beoogde plek bevindt zich zo'n 50 m vanaf het bedrijf en circa 200 m vanaf de rand van de kern van De Heurne. Stedenbouwkundig zou een woning goed passen in langs de dijk; in de directe omgeving staan meerdere burgerwoningen. De wens past goed bij behoefte die kenmerkend is voor het buitengebied: meerdere generaties op een erf.

In het bijgevoegde Ontwerp Erfinrichtingsplan is aangegeven op welke manier het initiatief ingepast wordt in het landschap. De wens van de opdrachtgever is om een duurzaam woonhuis te bouwen, energieneutraal, groen dak en eigen regenwater opvang. Zie bijgevoegd document van de opdrachtgever: 🏠 Algemene Wensen Westendorp Nijmansdijk 04082025.

2.3. Strijdigheden omgevingsplan

De huidige bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden'. Om de bouw van de woning mogelijk te maken moet deze bestemming gewijzigd worden in 'Wonen'.

Per brief *Bf gemeente woonfunctie Westendorp Nijmansdijk_10032025*, is het verzoek ingediend om op de genoemde locatie een woonhuis te bouwen. De [lokale toetsingscriteria](#) stellen dat:

2.3 Buitengebied: Functieverandering en hergebruik vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB's) – het bouwen van een nieuwe woning

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied zijn ten behoeve van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning zijn:

1. De bouw van een nieuwe woning is alleen mogelijk bij een volledige beëindiging van de (agrarische) bedrijfsactiviteit op de desbetreffende locatie; => **voldoet**; De opdrachtgevers hebben een principeafpraak gemaakt met de fam. Heusinkveld, Gelkinkweg 2 De Heurne. De sloopmeters die daar vrijkomen worden ingezet aan de Nijmansdijk.

2. Het toevoegen van een nieuwe woning wordt alleen toegestaan als de bestemming wordt omgezet naar "Wonen"; => **voldoet**; dit is de wens.
3. Voor het toevoegen van een nieuwe woning van maximaal 750 m³ dient per woning (agrarische) bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, conform de in navolgende tabel opgenomen minimale sloopvereisten; => **voldoet bijna**. Heusinkveld Gelkinkweg 2 levert ruim 700 m² sloopmeters. Naar de resterende meters wordt nog gezocht (zijn schaars).
4. De woning wordt levensloopbestendig en duurzaam gebouw; => **voldoet**.
5. Er dient sprake te zijn van een kwalitatief stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een kwalitatief goed uitgewerkt erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn; => **voldoet**.
6. Bijgebouwen: indien de omvang van de bijgebouwen op het erf waar de woning wordt toegevoegd méér bedraagt dan het bestemmingsplan toestaat, dan zal dat meerdere gesloopt moeten worden, tenzij het om een monument gaat. => **is niet van toepassing**.

Opmerking in de kantlijn:

Het ontwerp voor de woning is nog niet uitgewerkt. De intentie van de opdrachtgevers, geboren en getogen aan de Nijmansdijk, is om de woning passend in te bedden in het landschap van De Heurne. Het erfrichtingsplan en het bijbehorende beheersplan geven de intentie aan wat de bedoeling is van de manier van inpassen. Bij de verdere uitwerking kunnen er zich uiteraard wijzigingen voordoen, als gevolg op het definitieve ontwerp voor de woning. Als er zich significante wijzigingen in het inrichtingsplan voordoen, zal dit in overleg met de gemeente Aalten uitgewerkt worden.

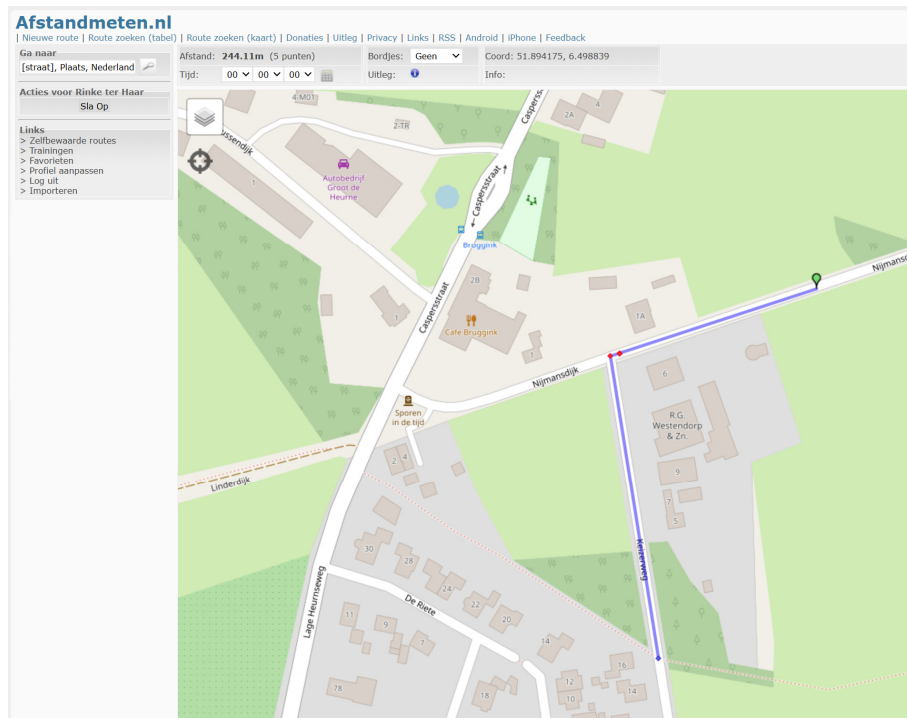
De lokale wet- en regelgeving is aangevuld met de 'Nadere invulling [Afwegingskader Buitengebied](#)'.

Ook hier is het voornemen aan getoetst:

Bouwen aansluitend aan de kern

Voor het bouwen van de in artikel 2.3 lid 3 van het Afwegingskader Buitengebied genoemde woningen aansluitend aan de kern gelden de volgende uitgangspunten:

1. De woning dient op maximaal (circa) 250 meter vanaf de bebouwde komgrens gebouwd te worden; volgens Afstandmeten.nl is de afstand tussen de locatie en grens ongeveer 244 m; => **voldoet**.



Bron: Afstandmeten.nl

2. Er dient sprake te zijn van lintbebouwing en/of aansluiting aan bestaande bebouwing;
=> **voldoet**; de woning sluit aan bij een bestaand lint. Zie kaart Ruimtelijke Plannen, pag. 4.
3. De woning dient aan een bestaande weg te worden gebouwd; => **voldoet**
4. De woning mag niet in een wettelijk bepaalde geluidszone van een provinciale weg of spoorweg gebouwd worden; => **voldoet**
5. De woning mag niet binnen de geluidszone van een industrieterrein gebouwd worden; => **voldoet**
6. De woning mag niet in een milieuzone gebouwd worden; => **voldoet**
7. De woning mag niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone gebouwd worden; => **voldoet**
8. Nabij de kern Aalten wordt geen medewerking verleend aan de bouw van woningen ten noorden van de N318 (Varsseveldsestraatweg) en ten oosten van de N313 (Hamelandroute);
=> **niet van toepassing**
9. nabij de kern Bredevoort wordt geen medewerking verleend aan de bouw van woningen in het open Schootsveld; => **niet van toepassing**
10. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke inpasbaarheid. => **dat is de ambitie en grote wens van de opdrachtgevers!**

3. Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het afwijken 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.

3.1. Participatie omgeving

De opdrachtgevers zijn geboren en getogen op deze locatie. De buurt is inmiddels op de hoogte van het initiatief. Gerard Westendorp heeft de direct betrokkenen op de hoogte gesteld van het voornemen. De volgende adressen zijn ingelicht: Nijmansdijk 1A, 3, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 14A, 16, 16A.

De reacties van de bewoners zijn positief; er is geen bezwaar uitgesproken.

Als het plan concreet is, wordt de buurt geïnformeerd met een informatieavond. Afgesproken is dat de buurt op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen. Als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal Gerard de buurt inlichten. Als er reacties op het plan komen, zullen deze schriftelijk vastgelegd worden en gecommuniceerd worden met de gemeente.

4. Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op het Rijks- (NOVI), provinciaal (POVI) en gemeentelijk beleid (GOVI). Ook regionaal beleid en gemeentelijke programma's of beleidsstukken kunnen hier beschreven en getoetst worden. Benoem daarbij doelen en ambities voor dit specifieke gebied en toetst het initiatief daaraan.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken;
- instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

Geef bij elk relevant beleid aan in welke mate/hoe deze van toepassing is op de ontwikkeling dan wel hoe het beleid geleid heeft tot projectaanpassing dan wel waarom daarvan wordt afgeweken. Beleid dat niet relevant is voor de ontwikkeling is niet in dit hoofdstuk opgenomen.

4.1. Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1. Beleid: 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.

Ten aanzien van dit project:

Dit project betreft een kleinschalige herbestemming in het buitengebied van De Heurne, gemeente Aalten. Door de sloopbonusregeling neemt de verstening niet toe. Er wordt een woning toegevoegd voor een doelgroep die moeilijk een geschikte woning kan vinden. Daarmee past deze ontwikkeling goed binnen de kaders van het Afwegingskader en daarmee prima in het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid.

4.1.2. Regels: 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:

- 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.

Ten aanzien van dit project:

Dit project betreft een kleinschalige herbestemming in het buitengebied van De Heurne, gemeente Aalten. Het heeft niet of nauwelijks invloed op de Instructieregels Rijk (AMvB's).

4.1.3. Conclusie rijksbeleid

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

4.2. Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1. Beleid: 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:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. 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.

Ten aanzien van dit project:

Dit project past goed bij het beleid en de ambities van de provincie Gelderland.

4.2.2. Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 23 april 2024 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden 1 mei 2024. 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).

Ten aanzien van dit project:

De gewenste bestemmingsplan wijziging van dit project heeft nagenoeg geen invloed op de omgeving.

4.2.3. Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

4.3. Regionaal beleid

4.3.1. Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de verandering in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben.

De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau door het benoemen van ruimtelijke speerpunten:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Om die reden is er behoefte aan extra woningen.

4.3.2. Regionale woondeal 2023-2030 en regionale woonagenda 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de

Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Aalten is deze agenda op 28 februari 2023 vastgesteld. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 - Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
 - Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
 - Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten;
 - Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Dit initiatief sluit aan op deze agenda:

- **Kwalitatieve behoefte:**
De nieuwe woning wordt uitgevoerd als levensloopbestendig woonhuis. Voor deze doelgroep is het lastig passende woonruimte te vinden.
Score: sterk.
- **Transformatie:**
Vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt (750 m²) om de nieuwbouw mogelijk te maken.
Score: sterk.
- **Inbreiding:**
De woning wordt net buiten de kern gebouwd en versterkt de aanwezige lintbebouwing.
Score: sterk.
- **Langer zelfstandig wonen:**
De nieuwe woning wordt uitgevoerd als levensloopbestendig woonhuis (nultredenwoning). De woonfuncties worden op de begane grond gerealiseerd.
Score: sterk.
- **Innovatie / duurzaamheid:**
De nieuwe woning wordt als een duurzame, energiezuinige woning gebouwd.
Score: sterk.

4.3.3. Conclusie regionaal beleid

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

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Woonvisie 2021-2026 en Woningbouwstrategie gemeente Aalten

De woonvisie van de gemeente Aalten voor de periode 2021-2026 is op 23 februari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie staat beschreven

De woonvisie kent de volgende thema's:

- Flexibel inspelen op de woonvraag;
- Op weg naar een duurzame woon- en leefomgeving;
- Voldoende betaalbare woningen;
- Aandacht voor wonen met zorg.

De woningbouwstrategie van de gemeente Aalten is op 30 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het thema "flexibel inspelen op de woonvraag" uit de woonvisie is hierin verder

uitgewerkt. De woningbouwstrategie geeft een uitwerking aan de woningbouwopgave voor de komende jaren. De strategie is flexibel opgezet, zodat er afgeschaald en opgeschaald kan worden. De opgave van het aantal toe te voegen woningen is een indicatie op basis van de bekende informatie, afkomstig uit het Achterhoekse Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek (AWLO). Op basis van de prognoses bestaat de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar uit het toevoegen van ca. 820 woningen.

4.4.2. Conclusie gemeentelijk beleid

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

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1. 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.

5.1.1. (Wettelijk) kader

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. 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.

5.1.2. Onderzoek

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

5.1.3. Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik; het verkennend bodemonderzoek (250151 Verkennend bodemonderzoek Nijmansdijk 6a De Heurne) toont aan dat de grond schoon is.

5.2. Cultureel erfgoed en archeologie

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.

5.2.1. (Wettelijk) kader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). 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.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

5.2.2. Onderzoek

Voor archeologisch erfgoed worden onderzoekverplichtingen vastgelegd in het omgevingsplan. Voor monumenten moet onderzocht worden welke invloed de activiteit heeft op de aanwezige monumentale waarden, en op de omgeving van het monument. In het geval van de activiteit sloop moet ook bij panden met de aanduiding cultuurhistorisch waardevol onderzocht worden welke invloed sloop heeft op karakteristieke uiterlijke kenmerken van het pand.

5.2.3. Conclusie

Betreffende dit project: er is geen sprake van cultureel erfgoed of verhoogde vindkans.

5.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen.

5.3.1. (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. 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.

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.

Voor het thema klimaatadaptatie wordt verwezen naar de waterparagraaf in dit hoofdstuk.

5.3.2. Onderzoek

- *Welke (combinatie van) energiesystemen worden toegepast (bijv. zon, bodem, lucht...) om te voldoen aan aardgasloos verwarmen?*
- *De uitkomst van de berekening milieuprestatie is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Voor dit document wordt verwacht in deze paragraaf te benoemen welke maatregelen worden genomen om te gaan voldoen aan milieuprestatie.*

5.3.3. Conclusie

Betreffende dit project: de manier van verwarmen, koelen, ventileren wordt in een latere fase ge-engineerd. MPG en BENG berekeningen worden in latere fase aangeleverd.

5.4. Ecologie en 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.

5.4.1. (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. 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). De bescherming van habitats (en soorten) is geregeld in afdeling 3.7 en afdeling 4.4 (programma's natuur) Bkl.

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).

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Ow. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum.

5.4.2. Onderzoek

Ecologie, soortenbescherming:

- Quicksan ecologie;
- Aanvullend onderzoek specifieke soorten;
- Werkprotocol/ontheffing/activiteitenplan.

Ecologie, gebiedsbescherming:

- Ligging projectlocatie ten opzichte van beschermde gebieden (sowieso kaart wanneer vlakbij);
- Eventuele effecten op Natura 2000 (waaronder stikstofdepositie);
- Eventuele effecten op NNN (provinciaal beleid: externe werking ja/nee);
- Beschermde houtopstanden.

5.4.3. Conclusie

Betreffende dit project: er is opdracht gegeven om een quickscan voor de aanwezige flora en fauna te maken. De bureaus die dit kunnen verzorgen zijn erg druk. Natuurbank Overijssel heeft toegezegd om in november 2025 de quickscan aan te leveren.

5.5. 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.

5.5.1. (Wettelijk) kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

5.5.2. Onderzoek

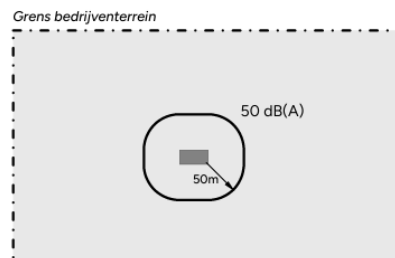
Wanneer er sprake is van een afwijking van de standaardwaarde voor geluid dient dit hier gemotiveerd te worden.

5.5.3. Conclusie

Betreffende dit project: het eigen timmer- en aannemersbedrijf ligt op ca. 70 m afstand.

5.1 Basiswaarde

Uitgangspunt voor de zonering van geluid is de basiswaarde voor een milieuhinderlijke activiteit van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht, zie figuur 5.1. Deze basis geluidruimte sluit aan bij de in de praktijk bekende 'standaard', die ook is opgenomen in artikel 22.71 van de Bruidsschat (voorheen Activiteitenbesluit), voor de aangewezen milieubelastende activiteiten op een gezoneerd industrieterrein. Voor veel activiteiten zal deze waarde toereikend zal zijn. Deze basiswaarde geldt voor alle activiteiten tezamen die op de locatie van de milieuhinderlijke activiteit worden verricht, zie 4.3.



Figuur 5.1 Basiswaarde geluid

Tabel 5.1: toegestane geluidwaarden (langtijdgemiddeld) per activiteit

Uitgangspunt	Afstand	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Basisregel	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Bron: Activiteiten en milieuzonering, Verenging van Nederlandse Gemeenten

5.6. Geur

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

5.6.1. (Wettelijk) kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

5.6.2. Onderzoek

Let op: De VNG en het Rijk adviseren om na inwerkingtreding van de Omgevingswet de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 niet meer te gebruiken. In plaats daarvan kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de Staalkaarten en de door VNG opgestelde indicatieve bedrijvenlijst. Nu de indicatieve bedrijvenlijst nog niet is vrijgegeven wordt vooralsnog het gebruik van de lijsten en richtafstanden uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' voortgezet. Voor wat betreft geur van veehouderijen wordt aangesloten bij de standaardnormen en minimumafstanden uit het Bkl.

5.6.3. Conclusie

Betreffende dit project: dit item is niet aan de orde met betrekking tot de gewenste herbestemming.

5.7. Gezondheid

Een doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. 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).

5.7.1. (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.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben.

5.7.2. Onderzoek

Let op: gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

5.7.3. Conclusie

Betreffende dit project: dit item is niet aan de orde met betrekking tot de gewenste herbestemming.

5.8. Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. 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.

5.8.1. (Wettelijk) kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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 zeehaven terrein, 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. 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 m² BVO kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

5.8.2. Onderzoek

5.8.3. Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief **buiten** bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee **wel** aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is **niet** in strijd met het Bkl.

Betreffende dit project: dit item is niet aan de orde met betrekking tot de gewenste herbestemming.

5.9. Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

5.9.1. (Wettelijk) kader

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Als een *Wijziging Omgevingsplan* betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen. Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied (die liggen in grotere stedelijke agglomeraties) plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

5.9.2. Onderzoek

Let op: onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

5.9.3. Conclusie

De activiteiten in het project behoren **wel** tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl) of, als de activiteit niet is genoemd, leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. In dit geval is er geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

5.10. 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.

5.10.1. (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).

In Bijlage V van het Ob is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een *Wijziging Omgevingsplan* - project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

5.10.2. Onderzoek

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een *Wijziging Omgevingsplan* wordt aangevraagd, betreft de nieuwbouw van een woonhuis met bijgebouw. Dit is **geen** activiteit uit kolom van Bijlage V van het Ob. Hiervoor is **geen** m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5.10.3. Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er **geen** aanzienlijke milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is **niet** nodig.

5.11. Mobiliteit en parkeren

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

5.11.1. (Wettelijk) kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De beleidsregels parkeren gemeente Aalten gaan wel op deze aspecten in. De beleidsregels parkeren zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

5.11.2. Onderzoek

De verandering van functies leidt tot meer verkeersbewegingen. De impact is beperkt; het betreffen de verkeersbewegingen die horen bij de gebruikers van een enkel woonhuis. Het effect is bijna niet opmerkelijk, en daarom niet goed te onderzoeken. Het parkeren van eigen voertuigen gebeurt op eigen terrein. Ook wordt er ruimte gereserveerd voor bezoek.

5.11.3. Conclusie

Het project leidt tot **meer** motorvoertuigbewegingen. De verkeerstoename zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

5.12. 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.

5.12.1. (Wettelijk) kader

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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.
-

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met

standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

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 verpakken 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).

5.12.2. Onderzoek

De verandering van functies heeft geen invloed op de omgevingsveiligheid.

5.12.3. Conclusie

Betreffende dit project: dit item is niet aan de orde met betrekking tot de gewenste herbestemming.

5.13. Slagschaduw en windhinder

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteiten rekening gehouden wordt met de aspecten slagschaduw en windhinder.

5.13.1. (Wettelijk) kader

Het omgevingsaspect slagschaduw (van windturbines) is geregeld in paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl.

5.13.2. Onderzoek

De verandering van functies heeft geen invloed op de slagschaduw of windhinder.

5.13.3. Conclusie

Betreffende dit project: dit item is niet aan de orde met betrekking tot de gewenste herbestemming.

5.14. Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders

dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

5.14.1. (Wettelijk) kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

5.14.2. Onderzoek

De verandering van functies heeft geen invloed op trillingen.

5.14.3. Conclusie

Betreffende dit project: dit item is niet aan de orde met betrekking tot de gewenste herbestemming.

5.15. Water

Bij de vaststelling van het omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. In deze paragraaf wordt ingegaan op het waterbelang en klimaatadaptatie.

5.15.1. (Wettelijk) kader

Uit de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat de gemeente bij vaststelling van het omgevingsplan of een *Wijziging Omgevingsplan* de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekken. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een *Wijziging Omgevingsplan* moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

5.15.2. Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel is van rechtswege ontstaan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten 'bruidsschat': voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die volgens de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

5.15.3. Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, 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 van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd 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.

5.15.4. Overig relevant beleid waterschap

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de

weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

In de toelichting op de *Wijziging Omgevingsplan* moet een stapsgewijze benadering van het huidige en toekomstige watersysteem worden opgenomen. Deze bestaat uit de volgende stappen:

1. Omschrijf het huidig watersysteem;
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het plangebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;
3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobust is.

5.15.5. Onderzoek

De vragenlijst wordt digitaal doorlopen op [Digitale Watertoets \(dewatertoets.nl\)](https://dewatertoets.nl).

5.15.6. Klimaatadaptatie

Let op: hier de uitwerking van de "Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving" opnemen. Dat geeft uitvoering aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tip: kijk ook naar de klimaatatlas op www.weetvanwater.nl.

5.15.7. Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar de bijlage **Het Wateradvies**.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

6.1.1. Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

De economische uitvoerbaarheid van de *Wijziging Omgevingsplan* is hiermee voldoende aangetoond.

6.1.2. Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Betreffende dit project: er is geen risicoanalyse gemaakt. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat gewenste ontwikkeling invloed heeft op de waarde van de belendende percelen of panden. Naar verwachting zal er **geen** sprake zijn van voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Ter zake van de in voornoemde risicoanalyse geraamde nadeelcompensatie die voor vergoeding in aanmerking komt heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow gesloten. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het participatieproces met belanghebbenden heeft plaatsgevonden. In deze paragraaf wordt het formele participatietraject dat hierop volgt beschreven.

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden. Het ontwerp-wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een *Wijziging Omgevingsplan* verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 4 van deze motivering een toets aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Betreffende dit project: aan de beoordelingsregels wordt voldaan.

Bijlagen

1. Bf gemeente woonfunctie Westendorp Nijmansdijk_10032025
2. R25-19 SO Westendorp Erfinrichtingsplan 04082025
3. 250151 Verkennend bodemonderzoek Nijmansdijk 6a De Heurne
4. 🏠 Algemene Wensen Westendorp Nijmansdijk 04082025

Aanvullingen, per 6 november 2025

5. R25-19 SO Westendorp inrichtings- en beheersplan 06112025
6. Het Wateradvies 03112025



A1 Houtsingel met boomgroep

Ruimtelijke kenmerken

- Massief, geen doorkijk; grote variatie in texturen; breedte tussen de 2 en 5 m;
- Hoogte zeer divers, hier en daar een boomvorm tot ca. 5 m tussen de heestervormen;
- Houtsingel is ca. 225 m²;
- Boomgroepjes: over het plan gebied staan een aantal groepjes met bomen. Dit zijn 3 stuks bomen bij elkaar. Onderling staan de groepjes ca. 8 m uit elkaar. De bomen worden aangeplant in de maat 14-16 cm(stamomtrek, 1 m boven maaiveld).

Type beplanting

- Struikvormers tot een hoogte van ca. 3 tot 4 meter;
- Toe te passen typen: Elzen, Meidoorn, Sleedoorn, Veldesdoorn, Gelderse Roos, Vogelkers, Hazelaar, Lijsterbes.

Type bomen

- Zoete kers, Winterlinde, Haagbeuk.

Beheer singel

- Gefaseerd afzetten van de houtsingel om de 6 tot 8 jaar, maximaal 40% van de beplanting (afzagen tot 40 cm boven de grond). Het afzetten van de beplanting uitvoeren in de wintermaanden (tussen 1 november en 1 maart). Het vrijkomende afval op takkenrillen pakken of afvoeren.

Beheer bomen

- Indien nodig storende of dode takken verwijderen en afvoeren.

A2 Houtsingel

Ruimtelijke kenmerken

- Massief, geen doorkijk; grote variatie in texturen; breedte tussen de 2 en 5 m;
- Hoogte zeer divers, hier en daar een boomvorm tot ca. 5 m tussen de heestervormen;
- Houtsingel is ca. 160 m².

Type beplanting

- Struikvormers tot een hoogte van ca. 3 tot 4 meter;
- Toe te passen typen: Elzen, Meidoorn, Sleedoorn, Veldesdoorn, Gelderse Roos, Vogelkers, Hazelaar, Lijsterbes.

Beheer

- Gefaseerd afzetten van de houtsingel om de 6 tot 8 jaar, maximaal 40% van de beplanting (afzagen tot 40 cm boven de grond). Het afzetten van de beplanting uitvoeren in de wintermaanden (tussen 1 november en 1 maart). Het vrijkomende afval op takkenrillen pakken of afvoeren.

B Gazon

Type beplanting

- Gras: fijn mozaïek van grassen, meerdere groentinten zichtbaar;

Beheer

- Gazon: onderhoud en beheer naar wens opdrachtgever (1 - 2 maaien per week; maaisel laten liggen als bemesting); in het voorjaar verticuteren en bijvoeden met kalk;

C Halfverharding / bestrating

Ruimtelijke kenmerken

- Rustieke halfverharding;
- Goede doorlatendheid.

Type verharding

- Achterhoeks Padvast: wit-grijze gebroken grind uit grindwinning Netterden.

D Bloemrijk grasland

Ruimtelijke kenmerken

- Nader te bepalen verhouding tussen gazon en bloemrijk grasland;
- Direct om de woning: gazon; richting landschap: bloemrijk grasland.

Type beplanting

- Gras: fijn mozaïek van grassen, meerdere groentinten zichtbaar;
- Kruiden / bloemen: vlinderbloemigen (rode en witte klaver), smalle weegbree, duizendblad, gewone margriet, fluitenkruid, boterbloem.

Beheer

- Gazon: onderhoud en beheer naar wens opdrachtgever (1 - 2 maaien per week; maaisel laten liggen als bemesting); in het voorjaar verticuteren en bijvoeden met kalk;
- Bloemrijk grasland: 1 tot 2 maaien per jaar, maaisel afvoeren. Bodem verschrallen; onkruid de eerste jaren wegknippen.

E Moes- / Kruidentuin

Ruimtelijke kenmerken

- Kleinschalige moes- en kruidentuin;
- Vak wordt afgescheiden door groene afscheiding, b.v. taxushaag.

Type beplanting

- Groente, kruiden, bloemen.

Beheer

- Afhankelijk van de gewassen; de gewassen zullen tijdig geoogst worden; de grond zal voldoende bemest worden.

A - referentie houtsingel met boomgroepen



B / D- referentie bloemrijk grasland in combinatie met gazon



C - referentie halfverharding



E - referentie moes- / kruidentuin



plan:
R25-19
Ontwerpgedachte voor het toevoegen van een levensloopbestendig woonhuis aan Nijmansdijk ong. De Heurne

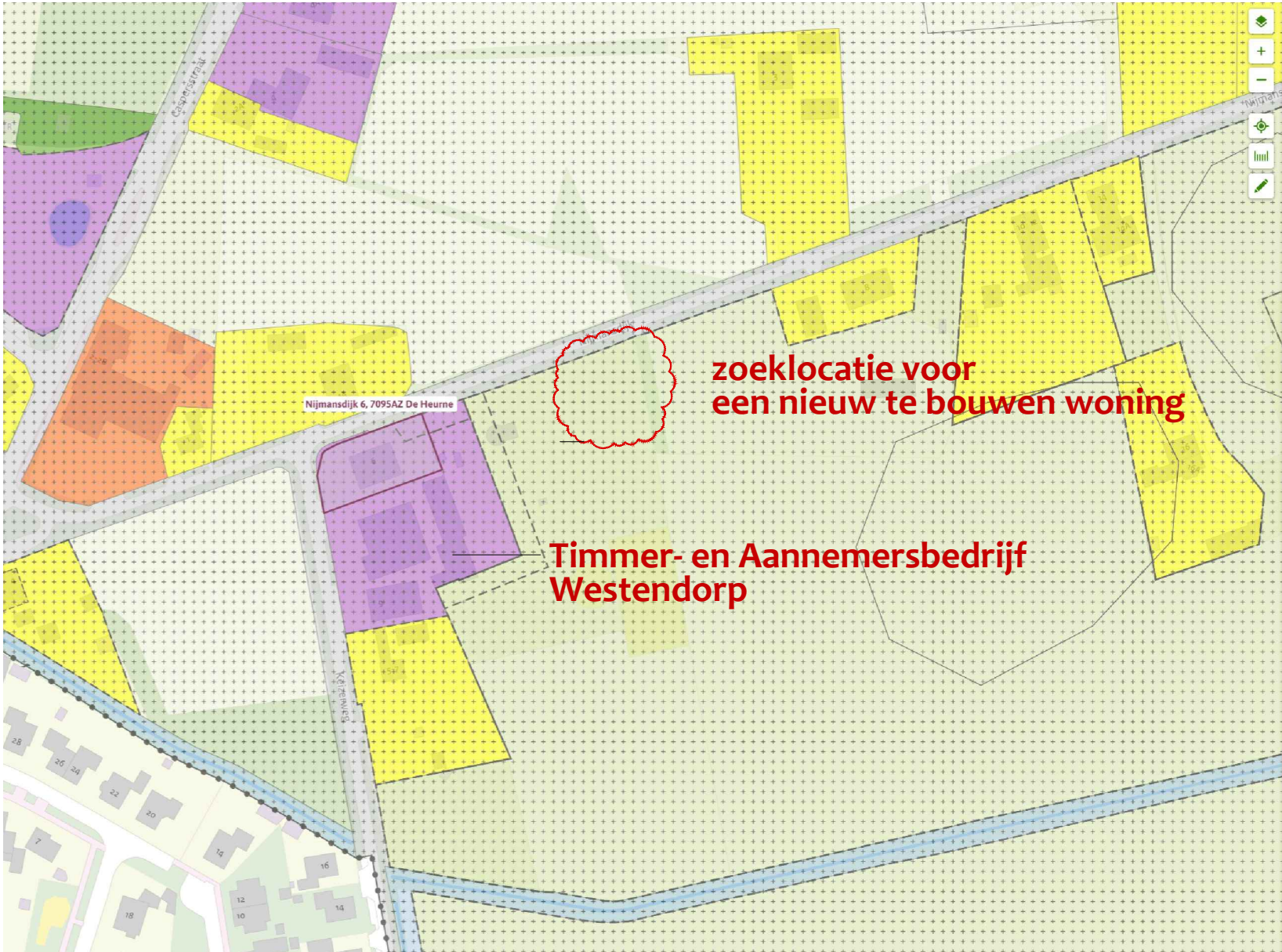
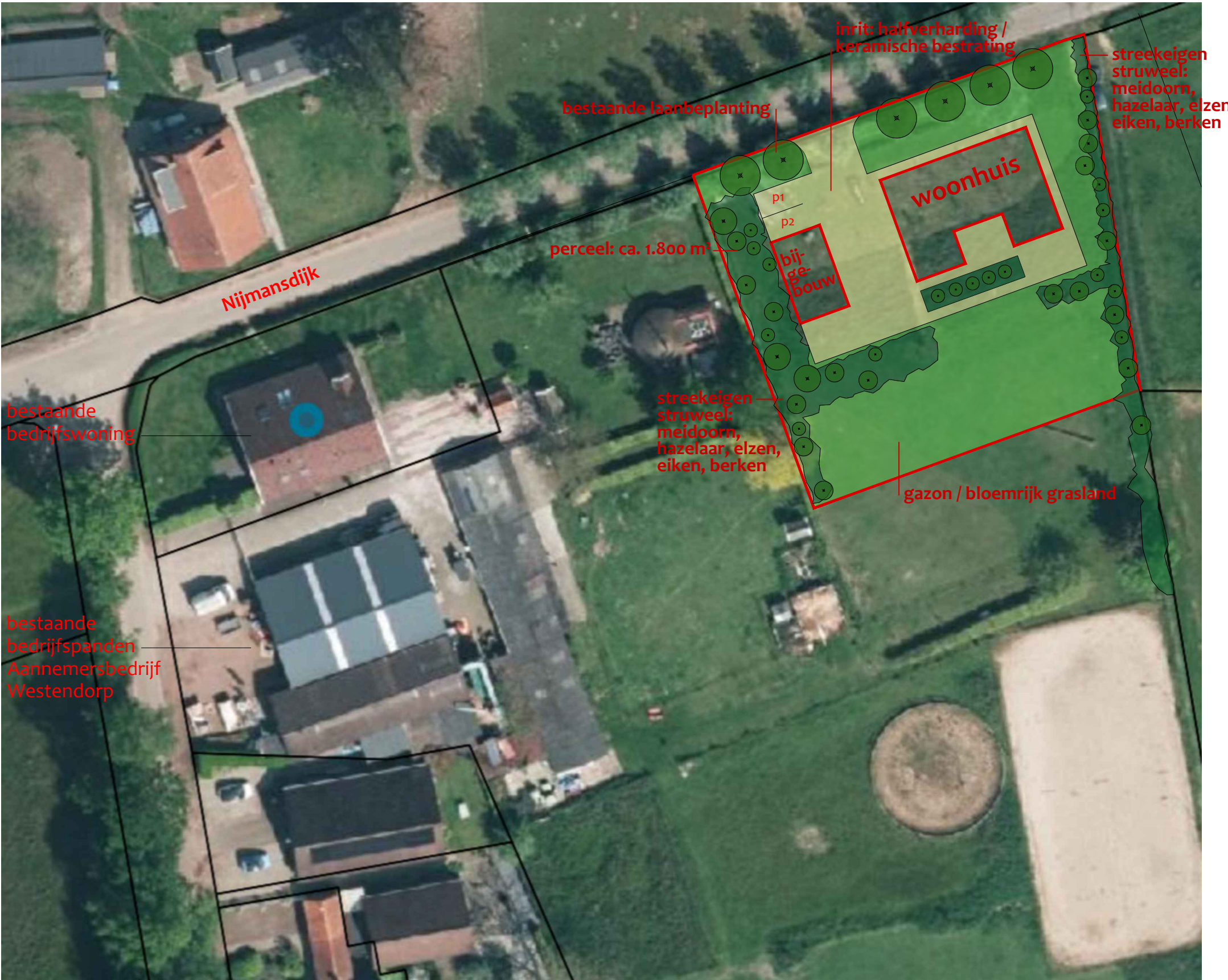
opdrachtgever:
De heer en mevrouw Gerard & Erna Westendorp
Nijmansdijk 6 7095 AZ De Heurne

tekening:
schetsontwerp beheer erfinrichtingsplan

blad nummer: SO-02 **datum:** 03-11-2025

schaal: 1/500, 1/2000 **gewijzigd:** 06-11-2025

ir. Rinke ter Haar - architect bna - Hofstraat 20 - 7121 DM Aalten - T. 0543 474734 - www.rinketerhaararchitectuur.nl
tekening blijft eigendom van Rinke ter Haar Architectuur - op het ontwerp rust auteursrecht zoals vastgelegd in de DNR 2013 - tekening en ontwerp mag zonder toestemming niet worden gekopieerd of gebruikt ten behoeve van derden



Landelijk gebied 2015
Bestemmingsplan - Gemeente Aalten

meer kenmerken

vastgesteld 04-03-2020 - deels onherroepelijk in werking

Plaats Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

☒ Bedrijf

☐ Verkeer

Waarde - Archeologie lage verwachting

Functieaanduidingen (1)

☒ Houtsingel



Referentiebeelden

WESTENDORP
Timmer- en aannemersbedrijf

**RINKE
TER HAAR**
ARCHITECTUUR

plan:
R25-19
Ontwerpedachte voor het toevoegen van een levenslooptbestendig woonhuis aan Nijmansdijk ong. De Heurne

opdrachtgever:
De heer en mevrouw Gerard & Erna Westendorp
Nijmansdijk 6 7095 AZ De Heurne

tekening:
schetsontwerp ontwerp erfinrichtingsplan

blad nummer: SO-01 **datum:** 04-08-2025

schaal: 1/500, 1/2000 **gewijzigd:**

ir. Rinke ter Haar - architect bna - Hofstraat 20 - 7121 DM Aalten - T. 0543 474734 - www.rinketerhaararchitectuur.nl
tekening blijft eigendom van Rinke ter Haar Architectuur - op het ontwerp rust auteursrecht zoals vastgelegd in de DNR 2013 - tekening en ontwerp mag zonder toestemming niet worden gekopieerd of gebruikt ten behoeve van derden

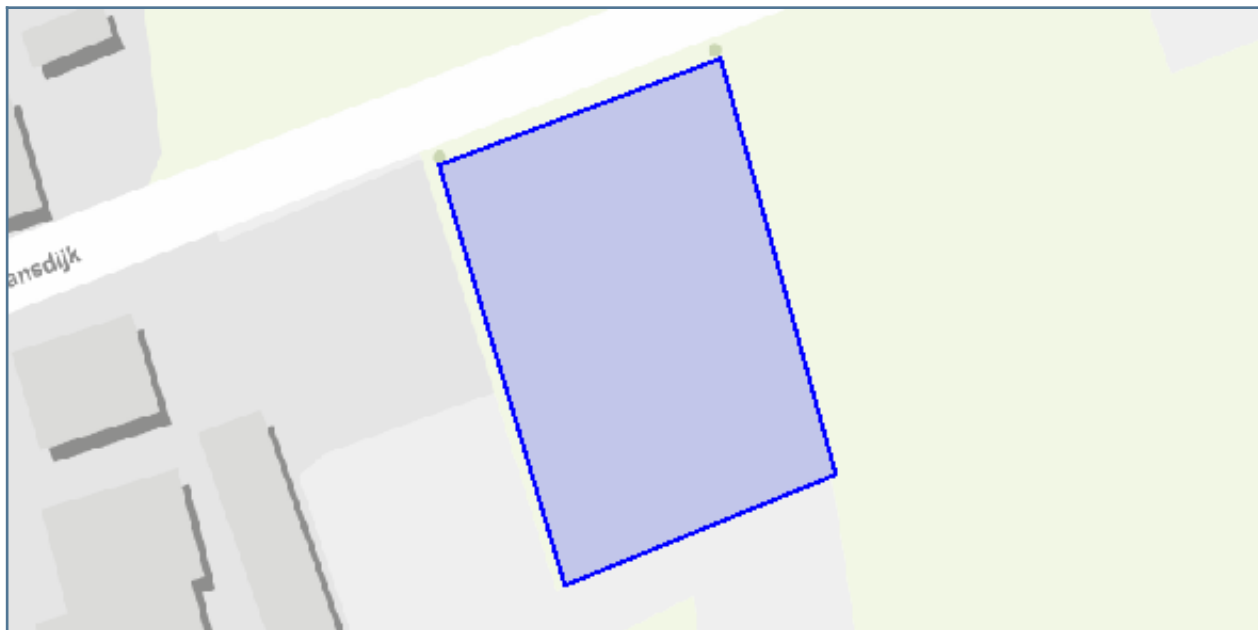
Het wateradvies

Het wateradvies helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een waterkering?	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolwaterzuivering?	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een persleiding?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een rioolwateroverstort?	nee
Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	nee
Wordt een kade aangelegd, verwijderd of aangepast?	nee
Wordt water aangelegd, verwijderd of aangepast?	nee
Worden bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd, waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?	nee
Is de toename van afvalwater gelijk of groter dan 12 wooneenheden (of 36 vervuilingseenheden) ?	nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	nee
Wat is de toename aan verhard oppervlak?	minder dan 500 vierkante meter
Wordt recreatief medegebruik van watergangen of gronden in beheer van het waterschap mogelijk gemaakt?	nee
Is er een bodemverontreiniging aanwezig in het plangebied?	nee
Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	nee
ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Overijssel	nee
Ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied in Gelderland	nee

Details

1. Geen belang procedure

U heeft een scan gedaan van de waterbelangen in uw plan. Op basis van de planlocatie en de andere gegevens die u heeft aangeleverd, blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u het digitale wateradvies nogmaals doen. U kunt in uw ruimtelijke onderbouwing voor het plan de waterparagraaf opnemen. Deze kunt u vinden door te klikken op "meer informatie".

Heeft u nog vragen of wilt u ons op de hoogte stellen van dit plan, neem dan contact met ons op via wateradvies@wrij.nl.

Wat moet ik doen?

U kunt de volgende waterparaaf in uw ruimtelijke onderbouwing opnemen:

Waterparagraaf

Water in de fysieke leefomgeving

Het waterschap Rijn en IJssel draagt zorg voor het water in en rond het plangebied van dit Omgevingsplan. 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. Dat geeft 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.

De fysieke leefomgeving en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Daarnaast wordt onze leefomgeving en het waterbeheer sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben.

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 te invullen, 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. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken 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 willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons 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 gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven.

Weging van het waterbelang

Voor een ruimtelijke ontwikkeling maakt de gemeente een belangenafweging om te bepalen of de ontwikkeling passend is. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het waterbelang, conform Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (weging van het waterbelang). Het waterschap verleent advies over de waterbelangen in het plan.

Voor dit plan is via hetwateradvies.nl een check gedaan op de waterbelangen. Hiervan is het resultaat dat er geen waterbelang is. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/ of de afvalwaterketen en er is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met dit digitale wateradvies en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Het aanvragen van een (water) vergunning kan via het omgevingsloket ([Aanvraag of melding indienen - Aanvragen - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)).

Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

Voor meer informatie over het watersysteem in uw plangebied kunt u terecht op: [Waterinformatie waterschap Rijn en IJssel](#). U vindt hier datasets, services en kaarten die vrij te gebruiken zijn. Zoals informatie over het oppervlaktewatersysteem met waterlopen, kunstwerken, de ligging van waterkeringen en zuiveringsobjecten.

Heeft u vragen of suggesties over dit Digitale Wateradvies? Laat het ons weten per e-mail: wateradvies@wrij.nl