

**Project: S24712 (Her)ontwikkeling Nijverheidsweg 1 te Aalten.**

**Verslag inloopbijeenkomst in kader burgerparticipatie d.d. 14 mei 2025**

**Aanwezig namens initiatiefnemer/gemeente/adviseur:**



Gemeente Aalten  
Gemeente Aalten  
Woonstaete/initiatiefnemer (WS)  
Woonstaete/initiatiefnemer (WS)  
Woonstaete/initiatiefnemer (WS)  
B+O Architectuur en Stedenbouw (B+O)  
B+O Architectuur en Stedenbouw (B+O)

## **A Algemeen**

- 1.1 Woonstaete is initiatiefnemer van de (her)ontwikkeling van de locatie aan de Nijverheidsweg 1 te Aalten. Woonstaete is eigenaar van het terrein en wil de bestaande bebouwing slopen om plaats te maken voor woningbouw. Het plan omvat verschillende woningtypen: 24 appartementen, 16 studio's, 8 rug-aan-rugwoningen, 14 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen.
- 1.2 Het college van B&W van de gemeente Aalten heeft in principe ingestemd met het initiatief.
- 1.3 Op 14 mei 2025 is in dit kader door Woonstaete en B+O Architectuur en Stedenbouw, in samenwerking met de gemeente, een inloopbijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst markeert een vervolgstap richting realisatie en de benodigde planologische procedure en is bedoeld om belanghebbenden vroegtijdig te informeren.

## **B Inloopbijeenkomst**

- 2.1 Voor de inloopbijeenkomst zijn omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd kennis te nemen van de plannen voor de locatie aan de Nijverheidsweg 1 te Aalten. Er is door initiatiefnemer, en in afstemming met de gemeente, aan 54 adressen een uitnodiging verstuurd. Tevens heeft de gemeente Aalten een aankondiging gepubliceerd in het lokale huis-aan-huisblad, om alle inwoners van Aalten hierover te informeren. Dit heeft ertoe geleid dat ook veel belangstellenden voor een nieuwbouwwoning de inloopbijeenkomst hebben bezocht.  
De opkomst voor de bijeenkomst wordt geschat op ca. 150 - 180 personen.
- 2.2 B+O Architectuur en Stedenbouw geeft aan dat de gemeente Aalten nog een formeel besluit dient te nemen, maar dat de gemeente in principe heeft ingestemd met het initiatief. Omdat er een plan ligt dat door de gemeente gedragen wordt, worden door middel van deze inloopbijeenkomst reacties uit de buurt opgehaald. Naar aanleiding van deze reacties kan het plan inhoudelijk al dan niet worden aangepast. Vervolgens wordt het (al dan niet gewijzigde) plan voorbereid voor de planologische procedure onder de omgevingswet.
- 2.3 Woonstaete licht toe dat het plan een mix van woningtypen bevat en daarmee inspeelt op de vraag vanuit verschillende doelgroepen, met name starters, doorstromers en senioren.

(vervolg op blad 2)

- 2.4 De ontsluiting van het perceel is voorzien via de Richterinkstraat. Voor fietsers en voetgangers komt er een doorsteek richting de Uranus, voorzien van een paaltje om sluisverkeer met auto's te voorkomen.
- 2.5 Parkeren vindt grotendeels plaats in gemeenschappelijke parkeerkoffers in het hart van het plangebied, conform de gemeentelijke parkeernorm. Deze worden uitgevoerd in halfverharding en afgewerkt met hagen. De twee halfvrijstaande woningen en enkele rijwoningen beschikken over parkeren op eigen terrein. Voor appartementen, studio's en rug-aan-rugwoningen worden bergingen in het openbaar gebied gerealiseerd; de rij- en halfvrijstaande woningen krijgen een berging op eigen perceel.
- 2.6 Op vragen over energievoorziening licht Woonstaete toe dat de woningen worden uitgerust met individuele warmtepompen en zonnepanelen, waarmee de woningen (nagenoeg) energieneutraal zijn.
- 2.7 Een groot deel van de bezoekers van de inloopbijeenkomst geeft aan de woningen goed passend te vinden in de omgeving en heeft waardering voor de realisatie van onder meer starterswoningen op de locatie. Dit in plaats van een (deels) buiten gebruik geraakte bedrijfslocatie.
- 2.8 Een omwonende doet de suggestie om natuur inclusieve maatregelen te treffen voor een bijdrage aan de plaatselijke biodiversiteit. Tevens wordt gevraagd om nestkasten etc. mee te nemen in het ontwerp.
- 2.9 Een drietal direct aanwonenden aan de Richterinkstraat en Uranus uiten zorgen over privacy, wegens inkijk in hun tuinen vanaf de bovenverdiepingen van de woonhuizen en appartementen.  
Woonstaete en B+O Architectuur en Stedenbouw geven aan dit punt te betrekken bij de verdere uitwerking. Een optie is het toepassen van woningen van één laag met kap bij het oostelijke blok van vier rijwoningen en een kopgevel zonder openingen op de verdieping(en) is als oplossing geopperd. Omwonenden reageren hier positief op en zien een verdere uitwerking van het plan met belangstelling tegemoet.
- 2.10 Overburen aan de Richterinkstraat zijn kritisch over de positionering van het appartementengebouw op de hoek Nijverheidsweg–Richterinkstraat. B+O Architectuur en Stedenbouw en de gemeente Aalten geven aan dat de woongebouwen stedenbouwkundig zich het beste verhouden tot de schaal en het profiel van de Nijverheidsweg en daarom hier zijn ingepast.
- 2.11 Buurtbewoners vragen zich af hoe de afvalcontainers/verwerking wordt georganiseerd. B+O Architectuur en Stedenbouw en gemeente Aalten geven aan dat er een nieuwe ondergrondse container is voorzien voor alle nieuwe woningen. De bestaande ophaalplek ten zuiden van het plangebied aan de Uranus blijft in principe ongewijzigd.
- 2.12 Enkele buurtbewoners vragen of er ook ruimte voorzien is in het stedenbouwkundig plan voor een speelplek voor kinderen, wellicht dat er ruimte gereserveerd kan worden op het pleintje, of in de groenstrook. B+O Architectuur en Stedenbouw noteert de suggestie en geeft dit mee aan initiatiefnemer en gemeente als afweging voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- 2.13 Aanwonende stelt vraag voor wie het bergingenblokje van 8 bergingen is bedoeld. Initiatiefnemer licht toe dat deze zijn voorzien voor de rug-aan-rug-woningen en in de collectieve buitenruimte zijn ingepast. Initiatiefnemer zal contact leggen met naastgelegen grondeigenaren over de uiteindelijke kavelgrens, erfafscheiding en inpassing van de betreffende bergingen.

(vervolg op blad 3)



## **C Procedure**

- 3.1 Voor het plan wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Deze is in voorbereiding en (milieukundige) onderzoeken worden ten tijde van de inloopbijeenkomst uitgevoerd. Reacties van de inloopbijeenkomst worden, daar waar mogelijk, betrokken in de afronding van het stedenbouwkundig plan en ontwerp-omgevingsplan. Vervolgens zal de aanvraag voor de wijziging van het omgevingsplan worden ingediend.
- Voor de woongebouwen en woonhuizen zullen na afronding van de planologische procedure separate aanvragen voor omgevingsvergunningen worden ingediend.
- 3.2 Verschillende bezoekers van de inloopbijeenkomst vragen wat de planning van de ontwikkeling is. Woonstaete licht toe dat de voorbereidingen voor de procedure zijn opgestart.
- De formele start van de procedure is gepland tegen het einde van 2025 en wordt naar verwachting voor de zomer 2026 afgerond. De sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor bouwrijp maken zullen in dat geval rond de zomer 2026 worden opgestart.
- De geplande bouwperiode voor alle woningen is ca. 9 – 12 maanden, zodat de oplevering medio 2027 is beoogd. Deze planning is vanzelfsprekend onder voorbehoud van eventuele vertragingen in de procedure of anderszins.
- 3.3 Tijdens de procedure is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze of beroepsschrift in te dienen.

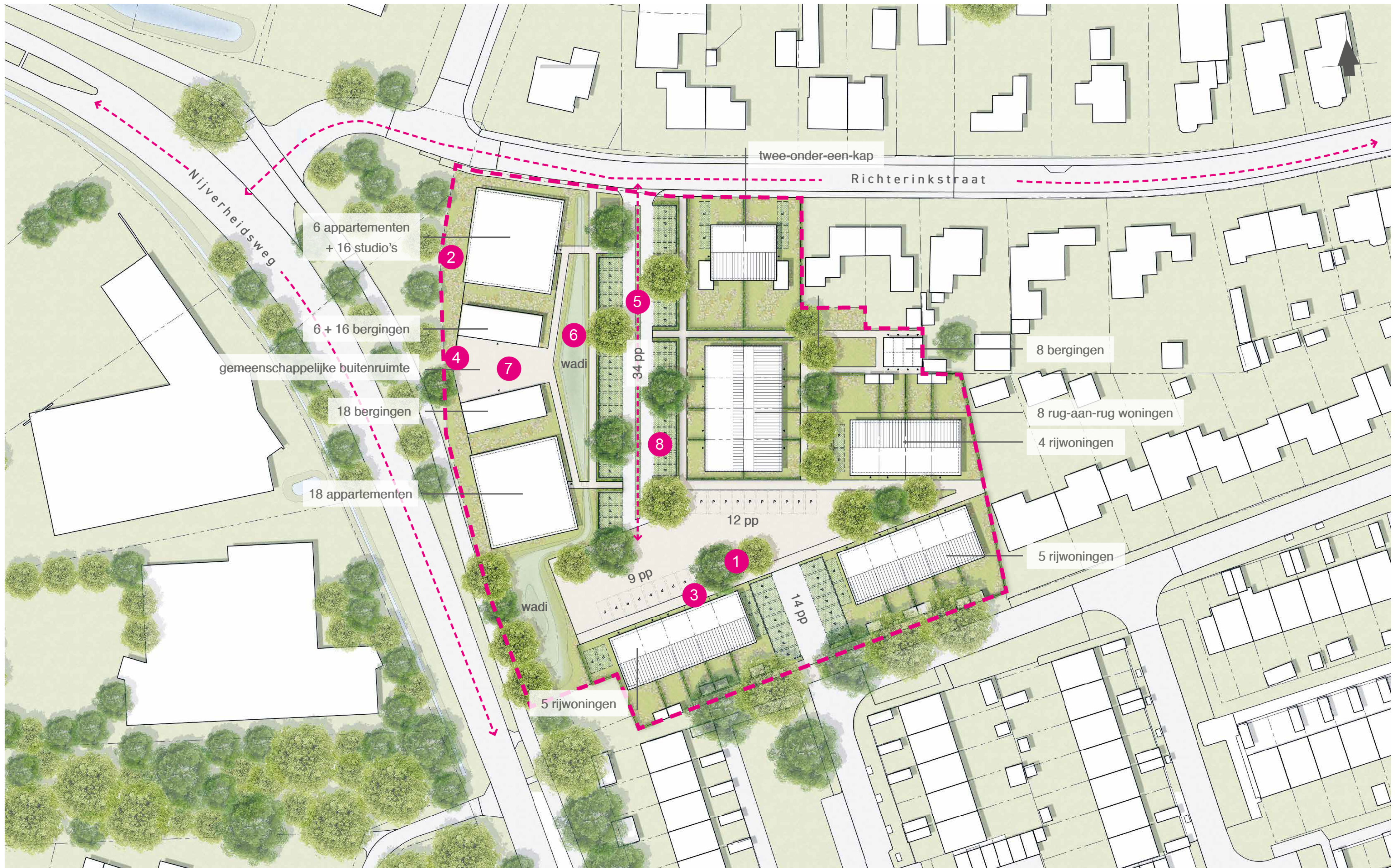




# HERONTWIKKELING LOCATIE NIJVERHEIDSWEG AALTEN

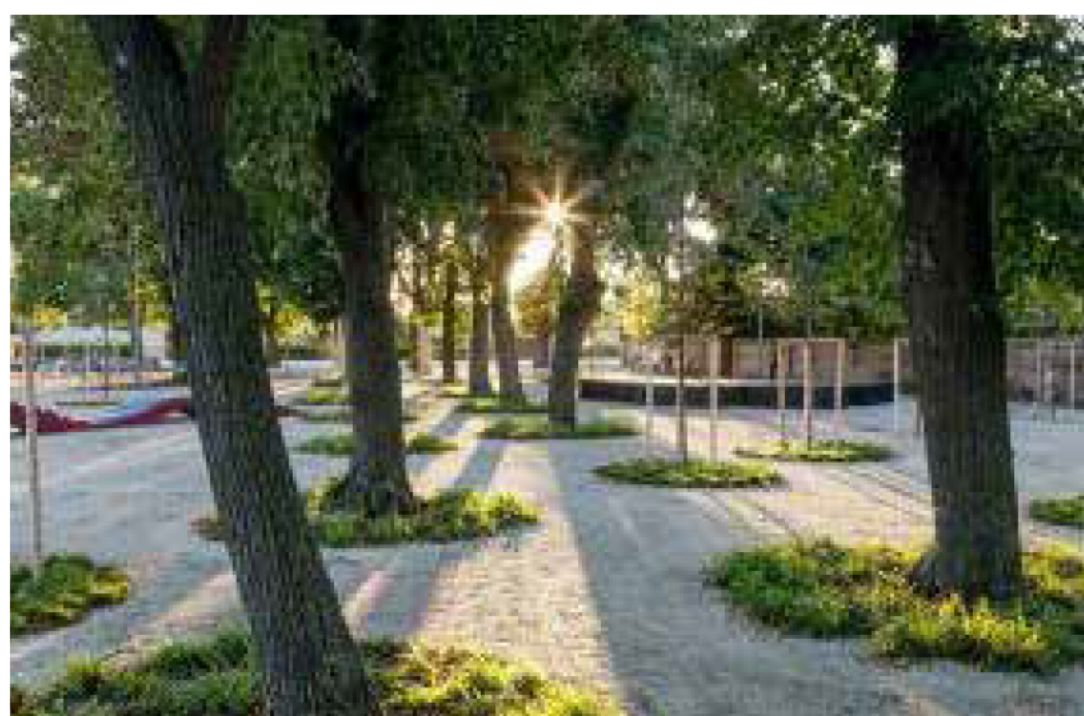


Luchtfoto omgeving plangebied



Situatie tekening

1:500



1 bomen in een verhard oppervlak



2 vaste gemengde beplanting



3 voortuinen als groene 'Delftse-stoep'



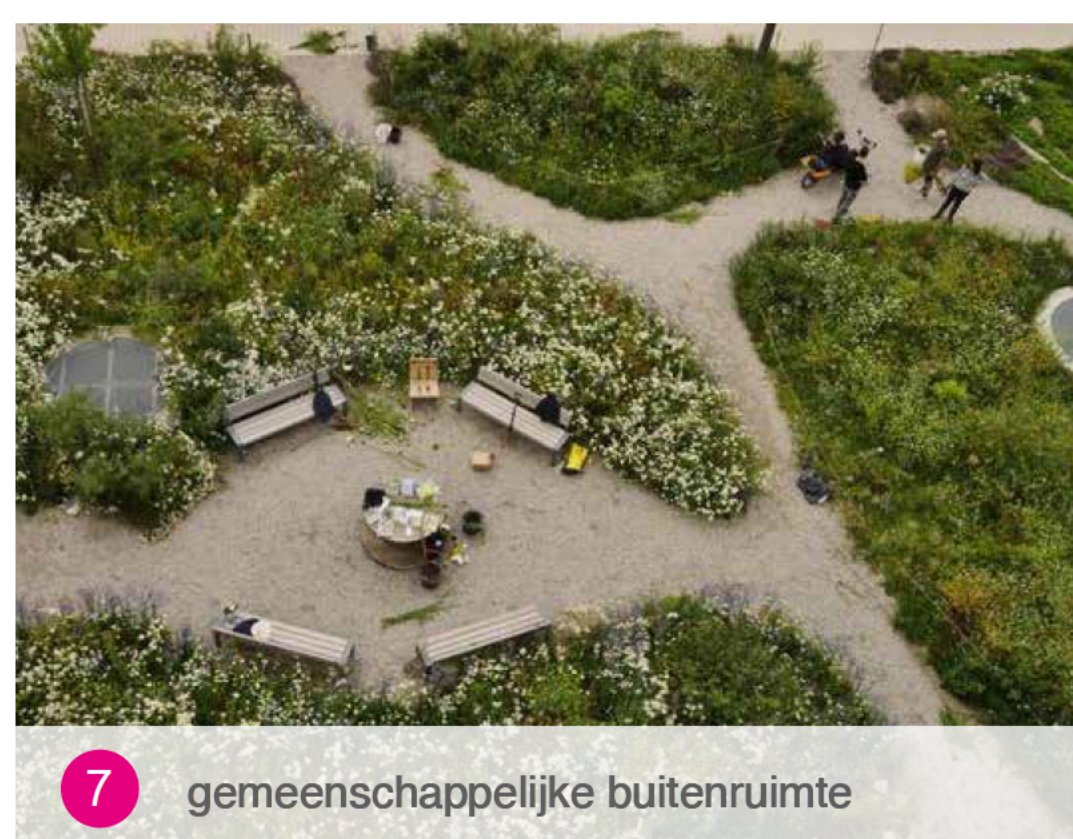
4 groene erfafscheiding



5 straat met (semi-verharde) molgoot



6 wadi



7 gemeenschappelijke buitenruimte



8 landschappelijke inpassing parkeerterrein

HERONTWIKKELING LOCATIE  
NIJVERHEIDSWEG  
AALTEN

B+O



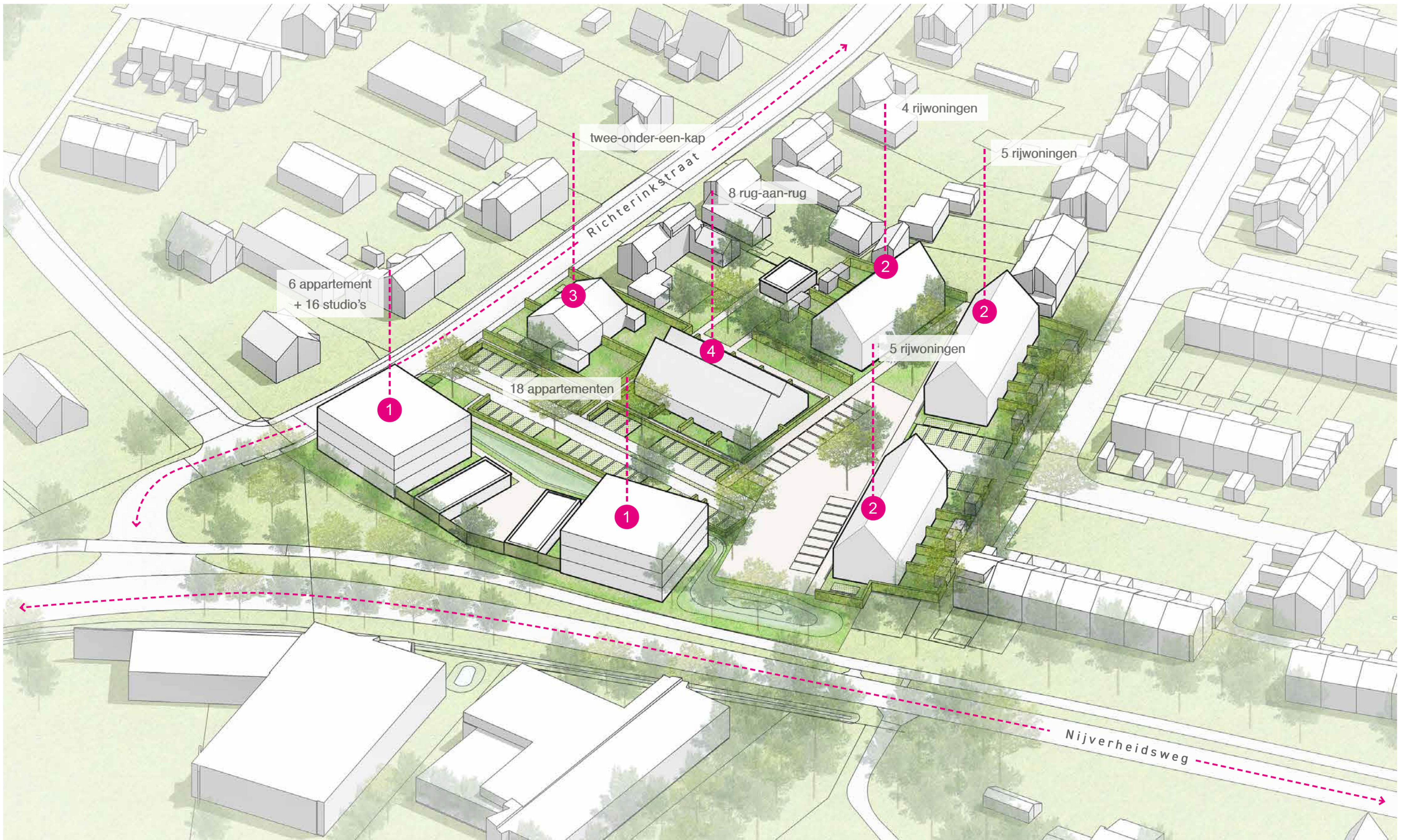




# HERONTWIKKELING LOCATIE NIJVERHEIDSWEG AALTEN



Luchtfoto omgeving plangebied



Vogelvlucht perspectief



Inspiratiebeelden

HERONTWIKKELING LOCATIE  
NIJVERHEIDSWEG  
AALTEN

B+O





