



Ruimtelijke onderbouwing Drenthelweg 8

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
2 Planbeschrijving	4
3 Beleid	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	5
4 Relevante omgevingsaspecten	7
4.1 Bodem	7
4.2 Geluid	7
4.3 Water	7
4.4 Klimaatadaptatie	8
4.5 Ecologie, flora en fauna	9
5 Uitvoerbaarheid	9
5.1 Haalbaarheid	9
5.2 Exploitatieplan	10
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor splitsing van de woning Drenthelweg 8 te Aalten, zodat er één senioren-/starterswoning wordt toegevoegd in de bestaande hoofdbouwmassa. Hiermee ontstaan er twee woningen op dit perceel.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2021 het 'Afwegingskader voor het buitengebied' vastgesteld. In dit beleidskader staan de voorwaarden met betrekking tot woningsplitsing. De woning Drenthelweg 8 kan voldoen aan deze voorwaarden. De woningsplitsing kan mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning.

Het plan is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Om de woningsplitsing te kunnen realiseren, wordt er een procedure voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking doorlopen.

1.2 Ligging van het plangebied

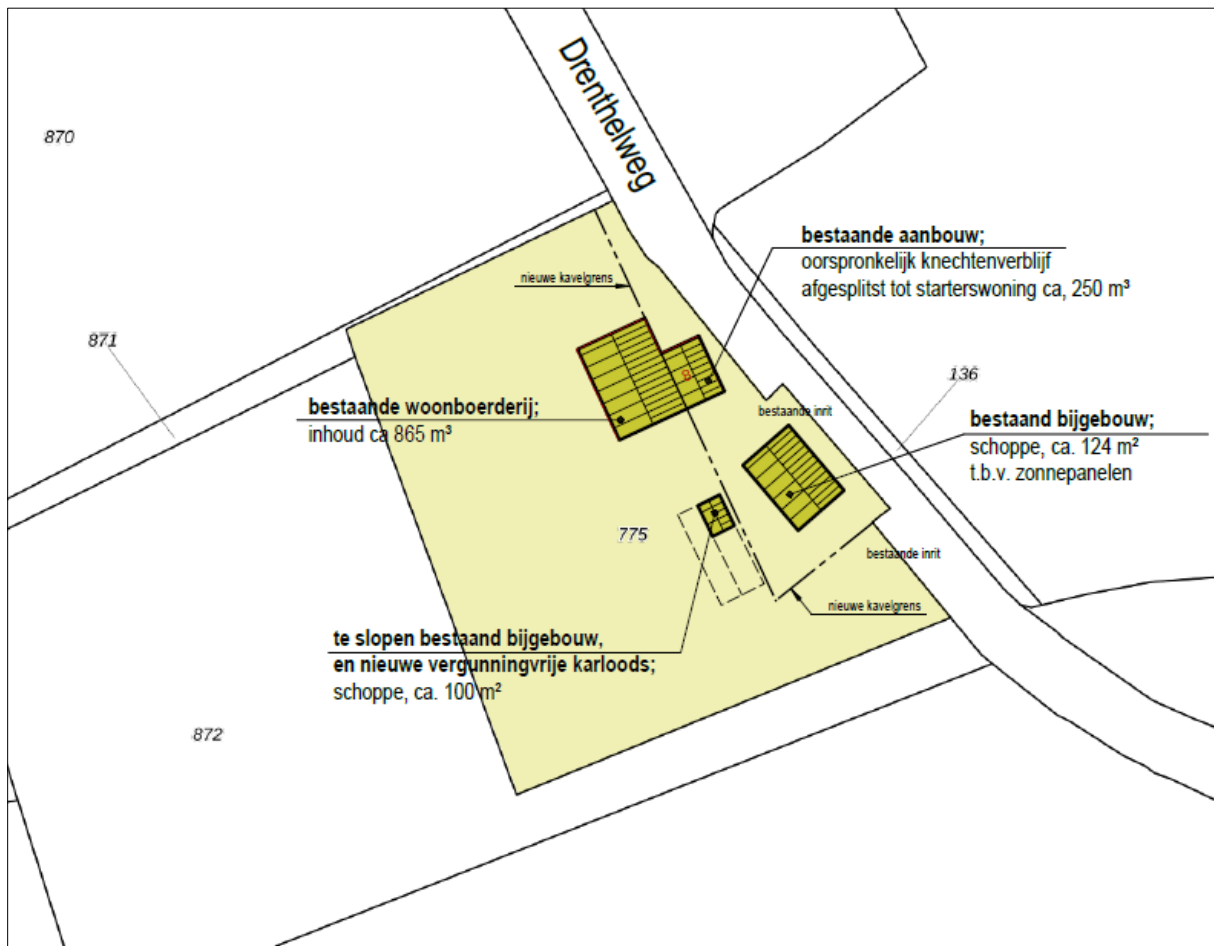
Het perceel Drenthelweg 8, kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummer 775, ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, nabij de kern de Haart en ten oosten van het dorp Aalten. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.



Plangebied

2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om de hoofdbouwmassa van een bestaande woning te splitsen door het pand te verbouwen zodat er twee woningen ontstaan. De gehele hoofdbouwmassa wordt in de huidige situatie reeds gebruikt voor bewoning. Het voormalige knechtenhuis, een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, zal verbouwd worden tot zelfstandige woning. Het uiterlijk van het te splitsen gebouw verandert niet noemenswaardig. In de toekomst wordt één bijgebouw gesloopt en vergunningsvrij herbouwd. De bestaande schoppe blijft gehandhaafd als bijgebouw. Iedere woning heeft dan een eigen bijgebouw.



Overzicht van het erf en de geplande wijzigingen

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de grote uitdagingen en opgaven waar we de komende tijd voor staan, zoals de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, opwekking van duurzame energie, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. In de NOVI staan de nationale belangen beschreven. Deze belangen overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau. Het Rijk ziet bij deze belangen een rol voor zichzelf. Eén van de nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het realiseren van één extra woning door middel van woningsplitsing zijn niet direct nationale belangen in het geding. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad ligt bij gemeenten en provincies.

3.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening Gelderland is in 2021 geactualiseerd (actualisatie 8) en op 1 februari 2022 in werking getreden. In deze omgevingsverordening staan regels op o.a. het gebied van natuur, water, zonnevelden, provinciale wegen en glastuinbouw.

Het plangebied Drenthelweg 8 ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO).

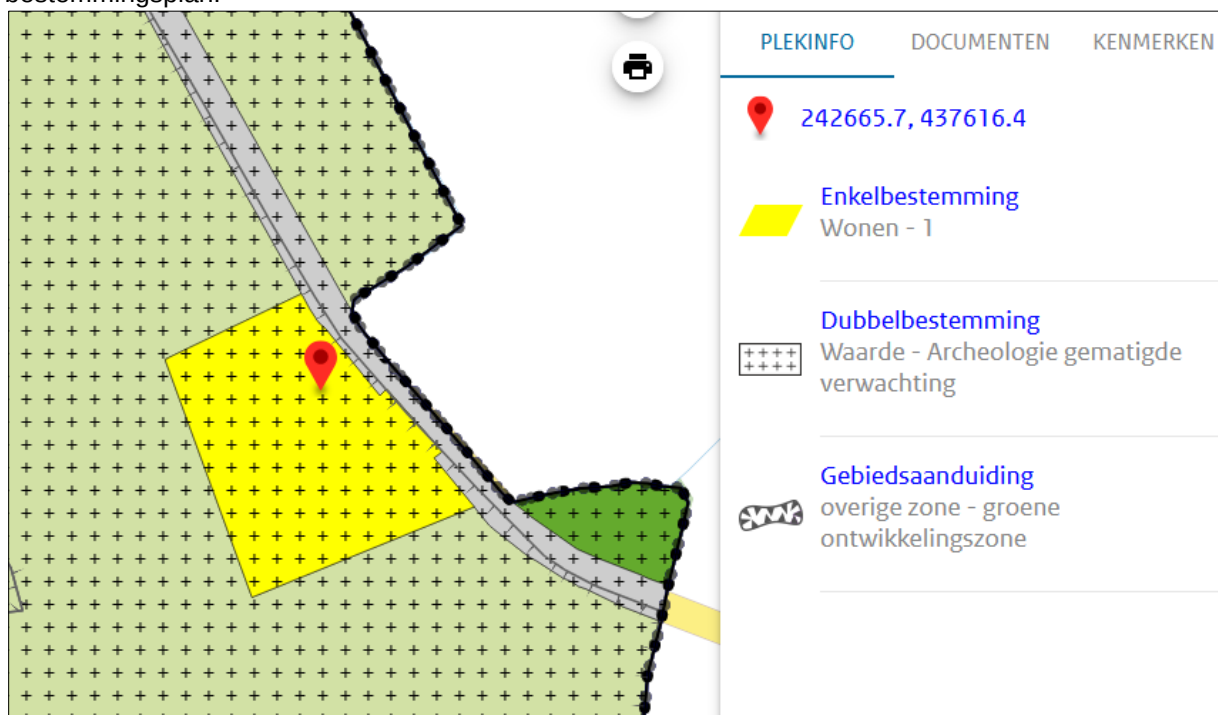
Volgens artikel 2.52 van de verordening is een ruimtelijke ontwikkeling binnen de Groene ontwikkelingszone alleen mogelijk als de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.

Omdat het om een woningsplitsing gaat die binnen de bestaande hoofdbouwmassa gerealiseerd wordt, is de ontwikkeling en invloed op de omgeving erg beperkt. De kwaliteit van het bestaande groen op het erf is al goed. De initiatiefnemer heeft een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee de kwaliteit versterkt wordt. Afspraken over de realisatie van dit erf- en landschapsplan en waarborging van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse zijn in een realisatieovereenkomst met de exploitant vastgelegd. De kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone worden daarom niet aangetast en naar rato versterkt. De samenhang van nabijgelegen groene zones wordt vergroot.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Drenthelweg 8 bestemd als Wonen-1. Binnen dit bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. Dit bestemmingsplan kent geen splitsingsregeling waarbinnen de splitsing mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Daarom is gekozen voor een procedure van een omgevingsvergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan.



Verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015'

Afwegingskader voor het buitengebied

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad het Afwegingskader voor het Buitengebied vastgesteld. Vanwege de toenemende vraag naar wonen in het buitengebied biedt dit afwegingskader ruimte voor woningsplitsingen en nieuwbouw van woningen in ruil voor sloop van lege schuren en stallen. In

eerste instantie is er ruimte voor een toevoeging van circa 96 woningen in het buitengebied. Door het toevoegen van woningen wordt de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied vergroot.

Nadrukkelijk is de regeling voor woningsplitsing bedoeld voor de grotere bestaande hoofdgebouwen, die veelal hun oorsprong vinden in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening.

De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een extra woning door middel van woningsplitsing in het buitengebied zijn:

1. alleen binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarde', 'Bedrijf', 'Wonen-1' of 'Wonen-2' in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' van de gemeente Aalten (of een opvolgend (veeg)plan) is woningsplitsing mogelijk;

Het perceel kent de bestemming Wonen-1.

2. woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is (minimaal 60 m² bruto aan woonoppervlak);

De hoofdbouwmassa blijft gehandhaafd. Het woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd. Beide woningen hebben meer dan 60 m² aan bruto woonoppervlak.

3. er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. Uit de aanvraag dient te blijken wie de toekomstige bewoners van het erf zijn. Het gemeentebestuur beoogt hiermee een speculatieve woningsplitsing te voorkomen;

Na de woningsplitsing is er een seniorenwoning toegevoegd. Hierdoor kunnen er in de toekomst twee generaties op het perceel wonen en is mantelzorg in de toekomst mogelijk.

4. voor woningsplitsing komen in aanmerking de hoofdbouwmassa, waarvan inhoud van de hoofdbouwmassa ten minste 1.000 m³ bedraagt waarin reeds de woonfunctie aanwezig is; een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (evt. verbonden met een kleine gang aan het hoofdbouwwerk) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend;

De inhoud van de hoofdbouwmassa is groter dan 1000 m³.

5. op basis van woningsplitsing zijn ten hoogste twee zelfstandige woningen binnen de hoofdbouwmassa toegestaan; dit aantal doelt op de mogelijkheid betaalbare woningen te realiseren en – waar van toepassing – karakteristieke elementen van het (de) object(en) worden verstrekt; (een derde woning is mogelijk met een sloopverplichting van 500 m²);

Na woningsplitsing bevinden zich twee woningen binnen de bestaande hoofdbouwmassa.

6. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige 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 gesplitste woning gerealiseerd te zijn;

De initiatiefnemer heeft een erf- en landschapsinrichtingsplan opgesteld. In een realisatieovereenkomst is vastgelegd dat dit erfinpassingsplan binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd dient te zijn.

7. 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 monumentale – of karakteristieke bebouwing gaat.

In de toekomst wordt mogelijk een bijgebouw gesloopt en (groter) herbouwd. De maximale totale oppervlakte van bijgebouwen zal zijn conform het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015.

Algemene Verklaring van geen bedenkingen

Op 30 november 2021 is door de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven voor woningbouwplannen die voldoen aan het afwegingskader voor het buitengebied. Uit paragraaf 3.3 blijkt dat de woningsplitsing hieraan voldoet. Hiermee is het college bevoegd om met een (snellere) procedure een omgevingsvergunning te kunnen verlenen om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan.

4 Relevante omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de bodemgesteldheid noodzakelijk bij functiewijzigingen. In dit geval wijzigt de functie niet. Het bestaande hoofdgebouw wordt reeds gebruikt voor het wonen. Daarom is een verkennend bodemonderzoek niet benodigd.

4.2 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat een weg of spoorweg aan beide kanten een geluidzone heeft. Als er binnen die zone een woning wordt toegestaan, moet er eerst gekeken worden of het geluid op die woning niet te hoog is. Die mag volgens de Wgh voor een weg in principe niet hoger zijn dan 48 dB. Dat is de voorkeursgrenswaarde.

Voor deze situatie

De nieuwe afgesplitste woning ligt op zo'n 6 meter uit het hart van de Drenthelweg. Dat is binnen de wettelijke geluidzone van die weg. Die zone is hier aan beide kanten van de weg namelijk 250 m. De maximumsnelheid die hier geldt is 60 km/u. Gezien de zeer geringe hoeveelheid verkeer en de lage maximumsnelheid, zal het geluid op de woning niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het wegverkeerslawaai is daarmee geen belemmering.

4.3 Water

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Daartoe is een watertoetstabel ingevuld:

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee

Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstopen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Alle vragen in de watertoetstabel kunnen met 'nee' beantwoord worden. Een infiltratieplan ten behoeve van hemelwaterinfiltratie is niet van toepassing omdat het bouwplan niet voorziet in de toevoeging van extra bebouwing.

4.4 Klimaatadaptatie

In het kader van het voorkomen en beperken van de risico's van klimaatverandering dient een afweging te worden gemaakt of er klimaatadaptatieve maatregelen of voorzieningen getroffen dienen te worden.

Op basis van de omgevingsverordening Gelderland die in 2021 is geactualiseerd (actualisatie 8) en op 1 februari 2022 in werking getreden is, dient gekeken te worden naar de volgende aspecten:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen (grote) watergangen die de waterveiligheid in geval van hoog water in het geding kunnen brengen. Zowel korte als lange extreemhefvege buien leiden op deze locatie niet tot grote plassen water op straat. Het noordelijk deel van de Drenthelweg (gezien vanaf Drenthelweg 8) blijft begaanbaar voor calamiteitenverkeer bij een piekbui van 160 mm in 2 uur. Het zuidelijk deel van de Drenthelweg blijft bereikbaar voor alle verkeer. Het pand Drenthelweg 8 wordt niet kwetsbaar geschat.

Op deze locatie kan de grondwaterstand in de zomer tussen de 1,8 en 2,5 meter onder maaiveldniveau zakken. Uit de stresstest blijkt dat deze locatie droogtegevoelig is.

Omdat het een locatie gelegen in het buitengebied betreft, is er geen sprake van een stedelijk hitte-eiland effect. De toename van de temperatuur op een warme dag, door de aanwezigheid van bebouwing en verharding, blijft beperkt tot 0,1 graden Celsius.

Omdat de risico's met betrekking tot klimaatadaptatie voor deze locatie beperkt blijven, zijn er voor deze locatie geen extra maatregelen benodigd om de risico's van klimaatverandering te beperken.

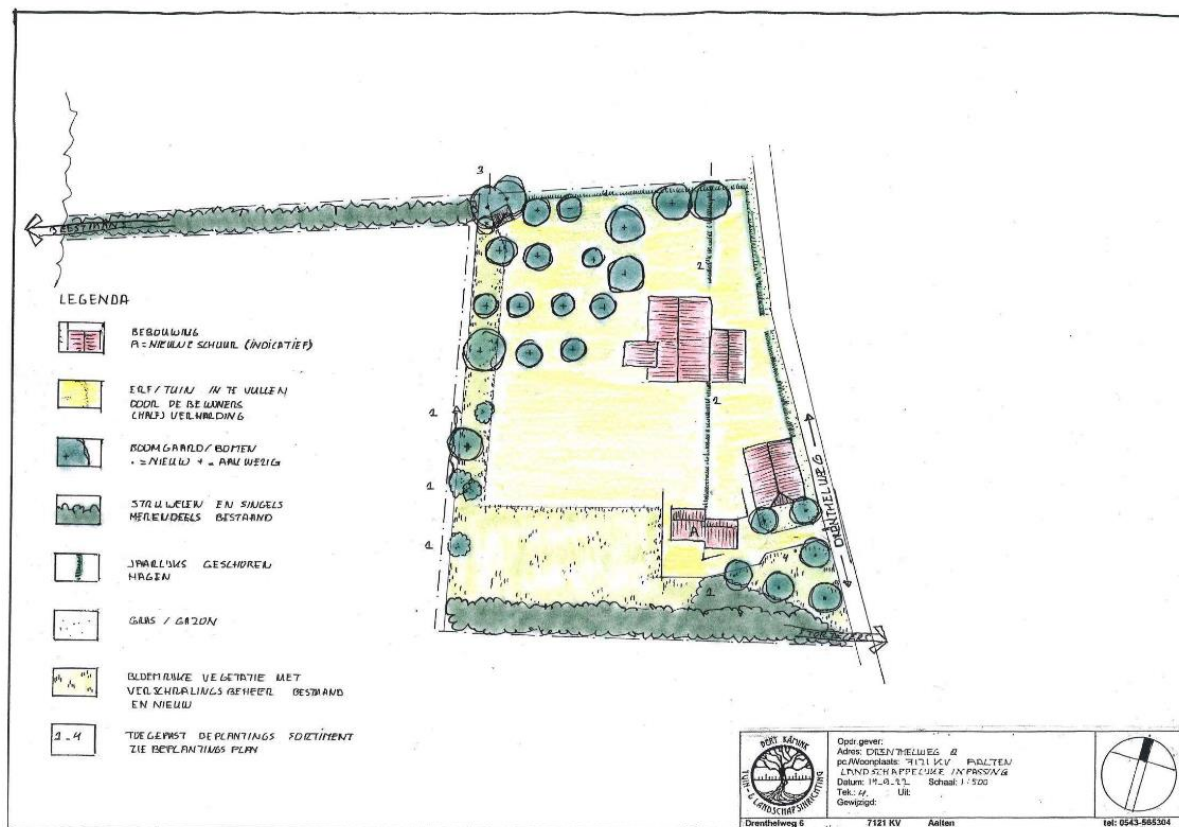
4.5 Ecologie, flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De algemene doelen van de wet zijn:

- natuurbescherming en natuurontwikkeling;
- doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van natuur voor de vervulling van maatschappelijke functies;
- behoud en beheer waardevolle landschappen.

De natuurbescherming is ook via deze wet geregeld en behelst de bescherming van de natura-2000-gebieden. Er is geen natura-2000 gebied gelegen in de nabije omgeving.

In de realisatieovereenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing. Binnen één jaar na oplevering van de woningsplitsing dient het erf- en landschapsinrichtingsplan gerealiseerd te zijn. Er worden geen verdere eisen gesteld ten aanzien van beschermde soorten en gebieden, omdat de voorgenomen activiteiten geen consequenties hebben in het kader van soortbescherming.



Erfinpassingsplan Drenthelweg 8

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Haalbaarheid

Het bouwplan en de bijbehorende procedures worden door de verzoeker bekostigd. Het plan is financieel haalbaar.

5.2 Exploitatieplan

Met het voorliggende plan wordt de splitsing van de woning in twee woningen mogelijk gemaakt. Met de eigenaar van het perceel heeft de gemeente Aalten een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal gedekt is. De kosten voor de gemeente liggen sowieso onder de drempelwaardes zoals bepaald in de Besluit ruimtelijk ordening, waardoor er geen exploitatieplanplicht is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen zoals bepaald in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen.