



Ruimtelijke onderbouwning Barloseweg 9 Aalten

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	8
4.3 Water	8
4.4 Klimaatadaptatie	9
4.5 Ecologie, flora en fauna	9
5 Uitvoerbaarheid	10
5.1 Haalbaarheid	10
5.2 Exploitatieplan	10
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor de splitsing van de bedrijfswoning Barloseweg 9 te Aalten zodat er twee bedrijfswoningen ontstaan op het 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 Barloseweg 9 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

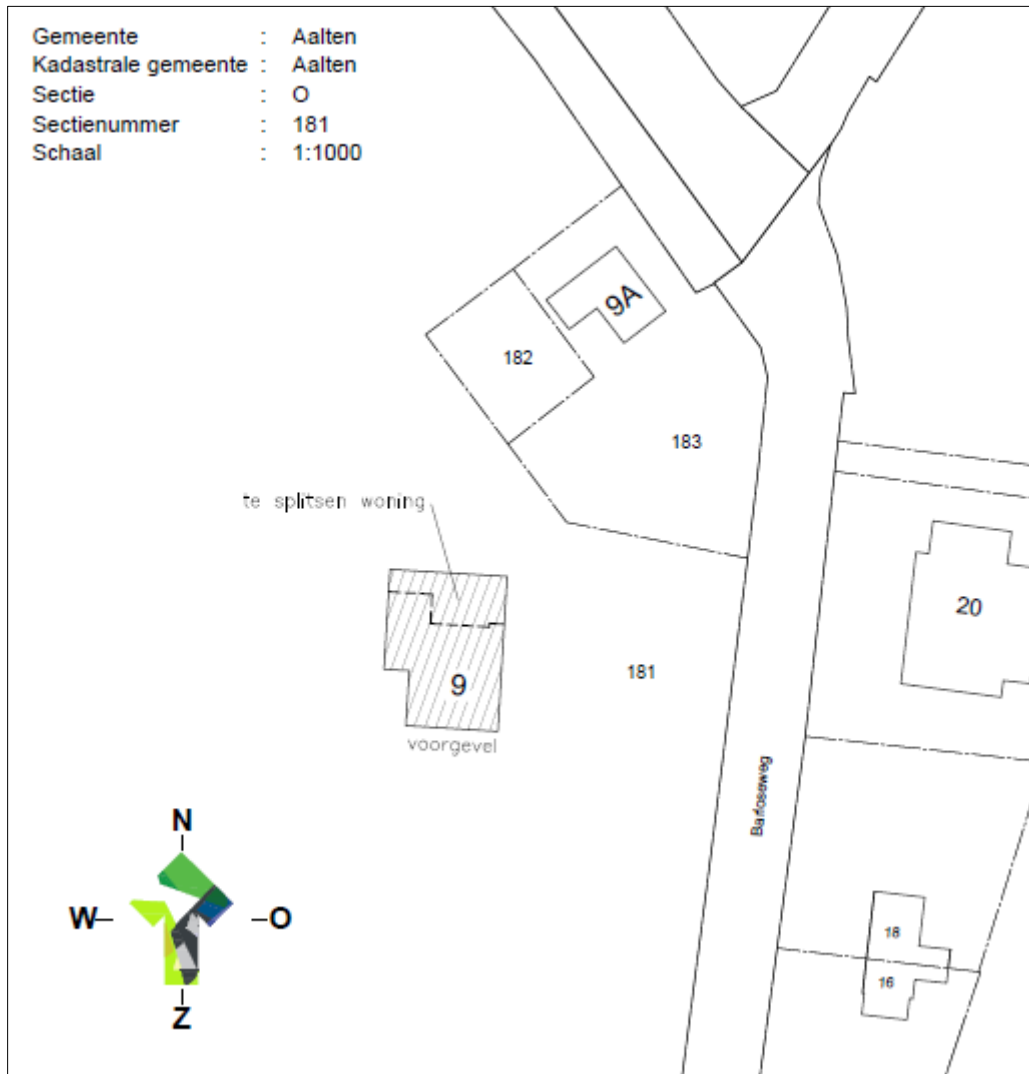
Het perceel Barloseweg 9 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten noorden van de kern Aalten. Het plangebied is geel omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.



Plangebied Barloseweg 9 te Aalten

2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de hoofdbouwmassa van een bestaande bedrijfswoning te splitsen. Op de locatie is een melkrundveebedrijf aanwezig. Door splitsing van de bedrijfswoning in twee zelfstandige wooneenheden kan de jongere generatie op het erf komen wonen en werken. Het achterhuis (van oudsher de deel) wordt verbouwd tot een woning. De erfopzet verandert niet, het aantal bijbehorende bouwwerken blijft gelijk. In onderstaande afbeelding is de te splitsen woning weergegeven.



Situatieschets

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 Barloseweg 9 ligt in het Nationaal Landschap Winterswijk. Volgens artikel 2.56 van de verordening is een ruimtelijke ontwikkeling binnen een Nationaal Landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie alleen mogelijk als de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast.

Omdat het om een woningsplitsing gaat, verandert het type activiteit niet. Met de woningsplitsing wordt er binnen de bestaande woning een tweede woning toegevoegd. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een erf- en landschapsinrichtingsplan overlegd (zie ook paragraaf 4.5). Afspraken over de realisatie van dit erf- en landschapsplan zijn in een realisatieovereenkomst met de exploitant vastgelegd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden daarom niet aangetast en waarschijnlijk zelfs versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Barloseweg 9 bestemd als “Agrarisch met waarden”. Het perceel heeft de functieaanduidingen “openheid”, “specifieke vorm van agrarisch – wisselteelt bometeelt 1” en “specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen”. Per bouwvlak is er één bedrijfswoning toegestaan. Dit bestemmingsplan kent geen splitsingsregeling waarbinnen de splitsing van de bedrijfswoning mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Daarom is gekozen voor een procedure van een omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van het Afwegingskader voor het buitengebied.

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.

Het splitsen van een bedrijfswoning is vergelijkbaar aan het splitsen van een burgerwoning. Met dat verschil dat de nieuw gesplitste woning ook als bedrijfswoning zal moeten worden gebruikt. Derhalve geldt een minder zware toetsing aan een deugdelijk woon- en leefklimaat.

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 waarden’, ‘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 Agrarisch met waarden.

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 wordt niet uitgebreid. Het woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd. Beide woningen hebben meer dan 60 m² bruto aan woonoppervlak. In de nabijheid is een bedrijf aanwezig op de locatie Barloseweg 9A waar een bedrijf in categorie 1 en 2 is toegestaan. Omdat het gebied aangemerkt kan worden als gemengd gebied kan hier een afstand van 10 meter gehanteerd worden. De werkelijke afstand van de nieuwe woning tot de bedrijfsbestemming Barloseweg 9A is 14 meter. Tevens zorgt de eigen bedrijfsbebouwing voor een afscherming van het geluid. Omdat het een bedrijfswoning betreft hoeft niet aan de eigen milieunormen getoetst te worden. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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 zal de jongere generatie de gesplitste woning betrekken.

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 hoofdgebouw) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend;

De inhoud van de hoofdbouwmassa bedraagt meer dan 1.000 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);

In de nieuwe situatie zijn twee zelfstandige woningen aanwezig.

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;

Er is een erfinrichtingsplan overlegd door de initiatiefnemer (zie onderstaande afbeelding). In een separate overeenkomst met de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat het erfinrichtingsplan 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.

De omvang van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen of maximaal 200 m² per woning wanneer de bij de woning behorende kavel groter is dan 1500 m² (artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015). Het bouwplan voorziet niet in de toevoeging van bijgebouwen.

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 bovenstaande blijkt dat de woningsplitsing hieraan voldoet. Hiermee is het college bevoegd om met een (snellere) procedure een omgevingsvergunning te kunnen verlenen om buitenplans 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. Daartoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Er zijn enkel lichte natuurlijke verontreinigingen aangetroffen. Het aangetroffen bariumgehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong. Uit milieukundig oogpunt wordt de bodem geschikt geacht voor het toekomstige gebruik: wonen.

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 40 meter uit het hart van de Barloseweg. 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 matige hoeveelheid verkeer, de relatief grote afstand tot de weg 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 1m³/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 2500m²?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m²?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen 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?	Nee
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	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?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	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

Op één vraag na kunnen alle vragen in de watertoetstabel met 'nee' beantwoord worden. De vraag die met 'ja' beantwoord is betreft een categorie-1 vraag. Daarom kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Naar verwachting is het plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden. Het bouwplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe 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. Korte, extreemhevige buien (160 mm in 2 uur of 70 mm in 1 uur) leiden op deze locatie niet tot grote plassen water op straat. Wel is er een risico dat de Barloseweg onbegaanbaar wordt voor een korte periode. In de praktijk komen dergelijke extreme buien slechts lokaal voor. De panden op het perceel Barloseweg 9 zijn niet kwetsbaar. Ook lange, extreemhevige buien leiden niet tot plaspvorming.

Op deze locatie kan de grondwaterstand in de zomer tussen de 0,8 en 1,2 meter onder maaiveldniveau zakken. De mate waarin de grondwaterstand 's zomers zakt kan in de toekomst toenemen door klimaatverandering. Uit de stresstest blijkt dat deze locatie niet tot beperkt droogtegevoelig is.

Omdat het een locatie gelegen in het buitengebied betreft, is er beperkt sprake van een stedelijk hitte-eiland effect. De toename van de temperatuur op een warme dag, door de aanwezigheid van bebouwing en verharding, bedraagt maximaal 2,5 graden Celsius.

Het plan voorziet niet in de toevoeging van extra bebouwing dat de risico's van klimaatverandering zou kunnen versterken. Er zijn daarom 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.

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.

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 bedrijfswoning 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.