



**Ruimtelijke
onderbouwing
Brethouwerweg 3
Aalten**

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
2 Planbeschrijving	3
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	8
4.4 Klimaatadaptatie.....	8
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 woning Brethouwerweg 3 te Aalten. Er vindt daartoe een geringe uitbreiding van het hoofdgebouw plaats. Daarnaast is het bouwen van een schuur onderdeel van de aanvraag.

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 Brethouwerweg 3 kan voldoen aan deze voorwaarden. De woningsplitsing kan mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

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 (uitgebreide procedure).

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Brethouwerweg 3 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten zuiden van de kern Aalten. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.



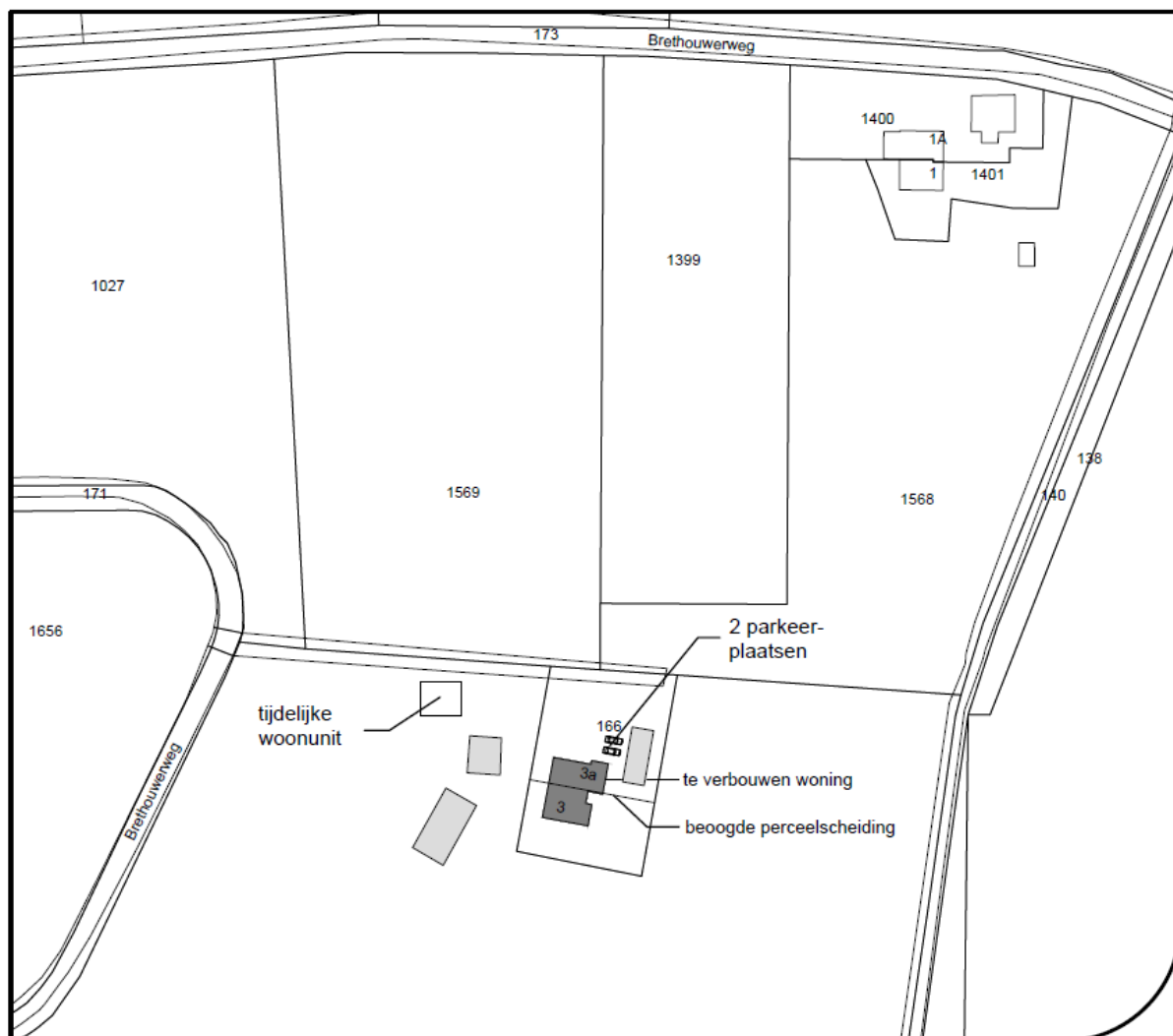
Plangebied Brethouwerweg 3

2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor splitsing van de woning Brethouwerweg 3 te Aalten zodat er twee woningen ontstaan. Het bestaande achterhuis wordt verbouwd tot woning. De jongere generatie zal de woning betrekken. In de toekomstige situatie wonen er twee generaties op het erf. De twee bestaande bijgebouwen blijven ongewijzigd en dienen als stalling van landbouwwerktuigen en als bijgebouwen bij de woningen. Daarnaast is het bouwen van een schuur onderdeel van de aanvraag. Het betreft een schuur van ongeveer 90 m². Het erf wordt ontsloten via een eigen toegangsweg die aansluit op de Brethouwerweg.

Momenteel is er een tijdelijke woonunit aanwezig om te dienen als woonunit ten tijde van de realisatie van de woningsplitsing. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend op 26 juli 2022. Het betreft een tijdelijke vergunning voor de duur van 3 jaar. Na 3 jaar dient de woonunit te worden verwijderd.

In onderstaande afbeelding is een overzicht van het erf en de bebouwing weergegeven in de toekomstige situatie.



Overzicht van het erf in de nieuwe situatie

De woningsplitsing kan worden vergund middels het volgen van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

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 beschermingsregime voor Nationaal Landschap is in de omgevingsverordening Gelderland integraal meegenomen in de regels voor het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuwe Hollandse Waterlinie (toelichting bij artikel 1.1). Het plangebied Brethouwerweg 3 ligt in het de Groene ontwikkelingszone (GO). Volgens artikel 2.52 van de omgevingsverordening kan een nieuwe activiteit of ontwikkeling slechts toegelaten worden als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt. De samenhang mag niet verloren gaan.

Er is een balansberekening opgesteld. Hiervoor heeft de provincie een rekenformule vastgesteld. Er is geen sprake van een verliesfactor omdat er geen landschapselementen verwijderd worden. De impactfactor bedraagt 25. Een bestaande houtsingel wordt versterkt met 225 m² nieuwe beplanting. Dit zijn 75 versterkingspunten. Er is daarmee sprake van een positieve balans van +50.

Het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een erf- en landschapsinrichtingsplan overlegd. Afspraken over de realisatie van dit erf- en landschapsplan zijn in een realisatieovereenkomst met de exploitant vastgelegd. De kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen worden daarom niet aangetast, maar per saldo versterkt.



Erfinpassingsplan Brethouwerweg 3 Aalten

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Brethouwerweg 3 bestemd als Wonen-1. Per bestemmingsvlak is er één woning 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, waarvoor de gemeenteraad een Verklaring van geen Bedenkingen heeft afgegeven.

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 wordt minimaal uitgebreid. Het woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd. Beide woningen hebben meer dan 60 m² bruto aan woonoppervlak. Het woon- en leefklimaat is gewaarborgd, in de directe nabijheid zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die invloed hebben op het woon- en leefmilieu.

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. Daarmee komen twee generaties op het erf te wonen en is eventueel 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 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 er twee zelfstandige woningen binnen de hoofdbouwmassa 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;

Het erf wordt landschappelijk ingepast. Daartoe heeft de initiatiefnemer een erfinpassingsplan opgeleverd.

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 woningen mag maximaal 200 m² per woning bedragen (artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015). De bijgebouwen die gehandhaafd blijven hebben een totale oppervlakte van 275 m². Met toevoeging van een schuur met een omvang van 90 m² blijft de totale oppervlakte binnen de maatvoering uit het bestemmingsplan.

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. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder volgen de conclusies uit het bodemonderzoek:

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.

- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen (nieuwbouw)plannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

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 100 meter uit het hart van de Brethouwerweg. 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? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee 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?	Nee
	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

Alle vragen in de watertoetstabel kunnen met 'nee' beantwoord worden. Een infiltratieplan ten behoeve van hemelwaterinfiltratie is niet van toepassing en het bouwplan voorziet niet 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. Korte, extreemhevige buien leiden op deze locatie niet tot grote plassen water op straat. De Brethouwerweg blijft bereikbaar voor calamiteitenverkeer bij een piekbui van 70 mm in 1 uur. Ook leiden lange, extreemhevige buien niet tot plasvorming.

Op deze locatie kan de grondwaterstand in de zomer tussen de 1,20 en 1,80 meter onder maaiveldniveau zakken. De mate waarin de grondwaterstand 's zomers zakt neemt in de toekomst toe door klimaatverandering. Uit de stresstest blijkt dat deze locatie droogtegevoelig is. Het is niet het meest droogtegevoelige gebied in de gemeente Aalten.

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.

Het plan voorziet weliswaar in de toevoeging van bebouwing (schuur) maar deze toevoeging is niet dermate groot dat de risico's van klimaatverandering zouden kunnen versterken. Er is vastgelegd in een separate overeenkomst met de initiatiefnemer dat per vierkante meter verhard oppervlak minimaal 40 mm hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Er zijn 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 is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locatie in het kader van soortbescherming, Gelders Natuurnetwerk en Natura-2000 gebieden. Daartoe is het plangebied op 1 april 2022 onderzocht op (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en rust- en voortplantingslocaties.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden

Het plangebied ligt binnen de Groene Ontwikkelingszone maar buiten Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op een Natura 2000-gebied.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten samengevat

Geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden, de werkzaamheden dienen te worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels en er dient een versterkingsplan in het kader van GO te worden opgesteld.

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.