



Ruimtelijke onderbouwing, Legtersdijk 7 Aalten

INHOUD

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Planbeschrijving.....	5
3	BELEID.....	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk Beleid.....	11
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Externe Veiligheid	13
4.4	Geurhinder	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Water	14
4.7	Ecologie	15
5	UITVOERBAARHEID.....	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6	BIJLAGEN.....	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor het realiseren van een tweede woning (Legtersdijk 7) achter het perceel Legtersdijk 5 te Aalten. Een initiatiefnemer wil hier op het achterste deel van het perceel een bijzondere woning realiseren, omgeven door natuur.

De eigenaar van het perceel beschikt over een bouwrecht voor een nieuwe rood-voor-rood woning. Dit bouwrecht is ontstaan uit de sloop van schuren bij de Aaltenseweg 92 in Dinxperlo.

Om de woning Legtersdijk 7 te kunnen realiseren, wordt er een procedure voor een omgevingsvergunning, met toepassing van een buitenplanse afwijking, doorlopen. In deze ruimtelijke onderbouwing worden alle ruimtelijk relevante aspecten van de aanvraag omgevingsvergunning behandeld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Legtersdijk 5/7 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten. Het plangebied ligt in het agrarische cultuurlandschap van de Haart op circa 1 km ten zuidoosten van de dorpskern Aalten.

Op onderstaande afbeelding (links) is de globale ligging van het plangebied in de omgeving te zien.



Globale locatie



Plangebied

Het plangebied omvat het achterste gedeelte van het perceel Legtersdijk 5 met een erftoegangspad richting de Legtersdijk, zie bovenstaande afbeelding (rechts).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten zuidoosten van de kern Aalten. Het gebied maakt deel uit van het jonge ontginningslandschap van de Haart. De omgeving kenmerkt zich door een grootschalig en rationeel agrarisch cultuurlandschap met lange rechte wegen en grote rechthoekige percelen. Dit landschap is ontstaan tijdens de laatste ruilverkaveling.

Langs de wegen en sporadisch langs perceelsgrenzen treffen we opgaande beplanting aan. De meeste singels zijn aangelegd tijdens de laatste ruilverkaveling en hebben een monotone soortensamenstelling en opbouw.

Het plangebied bestaat uit een deel van de cultuurgrond behorende bij de schuren van Legtersdijk 5 waar in het verleden kalveren werden gehouden. Op het voormalig agrarisch bouwperceel van Legtersdijk 5 staan stallen, enkele schuren en erfverharding en daaromheen ligt circa 1,3 ha cultuurgrond. De cultuurgrond vormt het plangebied en de locatie van de nieuwe ontwikkeling. In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig.



Plangebied in het cultuurlandschap

Het omringende landschap kent een intensief agrarisch gebruik. In hoofdzaak is deze in gebruik ten behoeve van de melkveehouderij. Ten zuiden van het plangebied ligt een varkenshouderij met manege.

2.2 Planbeschrijving

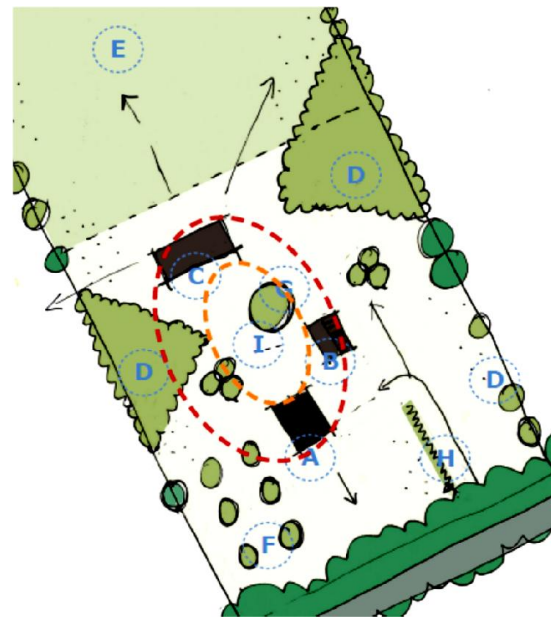
Initiatiefnemer is van plan een woning (Legtersdijk 7) te realiseren op het perceel Legtersdijk 5. De woning wordt gerealiseerd achterop het perceel en in samenhang met de nog te realiseren woning Legtersdijk 5. De percelen ontsloten via een gezamenlijke erftoegangsweg vanaf de Legtersdijk en een gemeenschappelijk erf tussen de beide toekomstige woningen.

Erfadvies

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een Erfadvies (op visieniveau) laten opstellen. Dit advies is als bijlage opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Het ontginningslandschap met rechte lijnen en bosblokken is het uitgangspunt. Op de kavel worden robuuste blokken bos afgewisseld met grasland. Rechte lijnen worden benadrukt. De groenstructuren vormen de groene setting van de bebouwing. Het erf is gekoppeld aan de weg zoals andere erven in de omgeving. De hoofd woning georiënteerd op de weg met de schuren daar achter.

In aansluiting op de erven in de omgeving wordt gekozen voor hiërarchie op het erf. Aan de weg komt een hoofd woning (Legtersdijk 5) met karakteristieke hoofdvorm (A) en bijbehorende erfinrichting en beplanting (D, F en H) en bijgebouw (B). Op het achtererf, tussen de bosvlakken komt de tweede woning (Legtersdijk 7: C) in een meer landschappelijke setting. Deze woning is vanaf de weg zichtbaar tussen het groen en bebouwing aan de weg. Richting de gezamenlijke open ruimte (I) heeft de woning een gesloten karakter met natuurlijk materiaalgebruik. Deze woning is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofd woning. Het erf met de gebouwen vormt één ensemble door de situering, het ontwerp van de gebouwen dat aan elkaar refereert en de erfbeplanting en landschapsinrichting dat aansluit bij de erfindeling. Traditioneel aan de weg en meer landschappelijk richting de natuurruimte (E) en de natuurlijke inrichting (D) rondom de tweede woning.



Schets erfadvies

Landschappelijke inpassing

In het kader van de ontwikkeling van de Legtersdijk 5-7 is een Erfinpassingsplan opgesteld (zie de bijlage bij de omgevingsvergunning) dat ook de verplichting om 1 hectare nieuwe natuur te ontwikkelen nader uitwerkt.

Erfinrichting

De erfinrichting sluit aan op het Erfadvies, zie bovenstaande alinea's. De twee achter elkaar gelegen woningen krijgen een gemeenschappelijke toegangsweg langs de oostgrens van het plangebied. Er komt een gezamenlijk erf tussen de beide woningen. Ruimtelijk gezien vormen de woningen samen een erf.

Natuur

Het plangebied van de woning Legtersdijk 7 ligt in de Groene Ontwikkelingszone. Beleid van de provincie Gelderland staat zo'n kleinschalige ontwikkeling toe als er sprake is van netto winst voor natuur en landschap. Het plan voorziet hierin door in totaal 1 hectare natuur te ontwikkelen.

De natuur wordt gerealiseerd achterop het erf. Het natuurplan bestaat uit een grazige vegetatie, struweelranden en bos. Het bos wordt voornamelijk aan de oostrand van het perceel aangelegd. Er is een opening in het bos om vanuit de woning een zichtlijn te creëren. In de uiterste hoek van het perceel wordt een dassenvoorziening aangebracht. Het overige terrein vormt het grasland en ruime struweelranden. De grazige vegetatie die bestaat uit heide/heischraal en bloem- en faunairijk grasland. Het bos bestaat deels uit aanplant en deels uit natuurlijke opslag waardoor een structuurrijke en



Natuurontwikkeling



Erfinrichtingsplan

natuurlijke overgang gecreëerd wordt van de grazige vegetatie naar het bos. In de noordhoek van het perceel wordt een verhoging aangelegd die plek moet bieden aan de das om zich te vestigen.

De woning

De woning wordt een eigentijdse vrijstaande woning die gericht is op het omringende landschap. In het ontwerp is beoogd gebruik te maken van de lange zichtlijnen vanuit de woning naar de natuur en agrarisch landschap. De bebouwing oogt volgens de architect als een eenheid: vriendelijk, met een eenvoudig maar sterk karakter. Zie de onderstaande afbeeldingen en het ontwerpboek Nieuwbouw woonhuis Legtersdijk in de bijlage bij de omgevingsvergunning.



Woning: noordgevel



Woning: zuidgevel



Woning: westgevel

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I & M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofdoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Relatie met het plangebied

Met het realiseren van een woning in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Rijksladder voor duurzame verstedelijking

Bij stedelijke ontwikkeling moet in z'n algemeenheid worden getoetst aan de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Sinds het moment dat dit Rijksbeleid van kracht is zijn uitspraken bekend geworden van de Afdeling bestuursrechtspraak. Uit deze jurisprudentie blijkt dat de realisering van slechts één woning niet kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Rijksladder is dan ook niet aan de orde.

Relatie met het plangebied

Uit de geldende jurisprudentie blijkt dat het realiseren van één woning niet kan worden gezien als stedelijk ontwikkeling. Daarom is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Relatie met het plangebied

Met de voorliggende ontwikkeling zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het

behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Natuurbeschermingswet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 12 juli 2016 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie vastgesteld.

De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties, woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten, niet alleen door innovatie, maar ook door een duurzame versterking van de ruimtelijke economische structuur. Na de internationale economische recessie wordt de komende jaren weer economische groei verwacht. Huidige trends en ontwikkelingen, zoals toenemende schaarste aan grondstoffen en technologische ontwikkelingen, vergen een andere aanpak bij de versterking van de economie.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Om duurzame economische structuur aan te houden zijn ruimtelijk ontwikkelingen noodzakelijk. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen. Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoeks landschap. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering, met name in met name in landschappen van nationaal en/of provinciaal belang en in het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone.

Relatie tot het plangebied

Visie is om zorgvuldig met landschap om te gaan en kwaliteit te behouden. Ontwikkeling is overeenstemming met deze visie.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsvisie is opgenomen hoe de provincie Gelderland denkt dat de omgeving er in de In de omgevingsverordening staan de afspraken en regels om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. Voor de ontwikkeling aan de Legtersdijk 5/7 zijn de thema's natuur en landschap van belang.

Natuur

Relevant voor de onderhavige ontwikkeling is dat het plangebied ligt in een Groene Ontwikkelingszone (GO). Hier kunnen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als:

- wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde bestemmingsplan of omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, Wabo.

Relatie tot het plangebied

In verband met de realisatie van de onderhavige woning in het GO wordt 1 hectare natuur aangelegd. Hiervoor is een samenhangend erfinrichtingsplan opgesteld, dat inspeelt op de specifieke kernkwaliteiten van het betreffende deelgebied, zie bijlage bij de omgevingsvergunning. De aanleg van de natuur ofwel uitvoering van het erfinrichtingsplan is gewaarborgd door de exploitatieovereenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten. Hij verplicht zich om binnen één jaar na gereedkomen van het bouwplan in te richten conform het erfinrichtingsplan en daarna in stand te houden.

Landschap

Op basis van de Omgevingsverordening mogen binnen de grenzen van het Nationaal Landschap de Kernkwaliteiten hiervan niet worden aangetast. Voor het Nationaal Landschap Winterswijk gelden de volgende kernkwaliteiten:

- kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen;
- rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap;
- fraaie, open essen en bijzondere broekgebieden.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap Winterswijk. De nieuwe woning zal groen worden ingepast. Landschappelijk zal het erf Legtersdijk 5/7 één erf vormen. Er wordt 1 ha nieuwe natuur aangelegd. Hierdoor sluit het plan goed aan op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Winterswijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

De 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' is door de gemeenteraden in april/mei 2012 vastgesteld. De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. In de actualisatie is zijn de laatste economische en maatschappelijk ontwikkelingen verwerkt, zoals: bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

Deze ontwikkelingen zullen o.a. gevolgen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt en hebben ruimtelijk consequenties. De geactualiseerde visie geeft richting aan het regionaal

ruimtelijk beleid met als doel dat de Achterhoek ook in de toekomst een vitale, regionale economie heeft en een zeer prettige omgeving blijft om te wonen en te recreëren.

Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie: samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid; bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal; balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap; innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening; ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

Deze visie is geen blauwdruk voor hoe het allemaal zou moeten. Respect voor het Achterhoekse landschap staat voorop, maar het ruimtelijk beleid mag innovatieve en duurzame ontwikkelingen niet in de weg staan. Van belang is om flexibel te blijven.

Relatie tot het plangebied

Op basis van ruimtelijk beleid is het realiseren van de woning mogelijk. De woning kent een goede landschappelijke inpassing en het erfprincipe - combinatie met de woning voor aan de Legtersdijk, wordt er respectvol omgegaan met het Aaltense landschap.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2016-2021 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 20 november 2015 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, water-keten en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Relatie tot het plangebied

Voor de ontwikkeling is een watertoets opgesteld. Zie hoofdstuk 4.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Landschapsontwikkelingsplan

Op 20 november 2007 heeft de gemeenteraad het landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Nieuwe noabers, vernieuwend landschap' vastgesteld. Het LOP moet gezien worden als een ideeën- en inspiratieboek voor de ontwikkeling en beheer van het landschap. Naast natuur en landschap geeft het LOP ook concrete voorbeelden voor recreatieve ontsluiting en functieverandering van het landelijk gebied. In het LOP worden negen landschapsensembles onderscheiden.

De locatie ligt in het ensemble De Haart. Binnen dit landschapsensemble worden in het LOP twee zones onderscheiden: a. de rand van de Haart: zone met eenmansessen (oude Haart) b. de heide- en veenontginningen (nieuwe Haart) Het erf ligt in zone b. Motto van deze zone is: 'Laat de sfeer van de natte heide weer toe in het gebied.' Door de heideontginningswegen te beplanten met berk en de afvoersloten met els. Door poelen en natuurvriendelijke oevers op kwelplekken langs de sloten. Eikenberkenbosjes en open schrale plekken zijn kenmerkend voor dit landschap.

Relatie met het plangebied

Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan houdt rekening met de specifieke landschappelijke waarden van de locatie.

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2015

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Aalten. Het perceel is kent een agrarische bestemming, zonder bouwvlak een dubbelbestemming waarde-archeologie gematigde verwachting en gebiedsaanduiding Groene Ontwikkelingszone. Het toegangspad kent de bestemming wonen.

Relatie met het plangebied

De aangevraagde vergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het plangebied van perceel Legtersdijk 7 heeft op grond van bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 de bestemmingen Agrarisch, Wonen-1 en Waarde - Archeologie gematigde verwachting. De realisatie van de nieuwe woning met een goothoogte van 3,15 m en een dakhelling van ca 10 graden is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De aanvraag is daarmee in strijd met artikel 3.3.1 sub a van het bestemmingsplan, omdat daarin bepaald is: 'De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.'

Ook wordt afgeweken van de bouwregels zoals die gelden voor een perceel met de bestemming Wonen-1, omdat daarvoor bepaald is dat een woning een goothoogte mag hebben van niet meer dan 3 m en een hoofdgebouw voorzien moet zijn van een kap, waarvan de helling minimaal 30 graden bedraagt.

In de gebieden met een gematigde archeologische verwachting geldt geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 2500 vierkante meter en ondieper dan 50 centimeter. Op grond hiervan is geen verkennend archeologisch onderzoek nodig.

Met betrekking tot het Gelders Natuurnetwerk mag er geen significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied plaatshebben. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap. In het kader van de onderhavige ontwikkeling waren twee deskundigen betrokken geweest bij het landschappelijk inpassingsplan. Er vindt geen aantasting van de kernkwaliteiten plaats.

Woningbouwplanning-Stoplichtbeleid

Op 16 februari 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de lokale uitwerking van de Regionale woonagenda 2106-2025. Deze woningagenda is onder ander opgesteld op basis van de regionale woningmarktmonitor, de resultaten van het Achterhoeks woonwensen en leefbaaronderzoek (AWLO) en de uitkomsten uit het lokale Kernenfoto's. Regionaal is afgesproken om de woningbouwplanning te reduceren met toepassing van een uniform stoplicht. Binnen dit beleid is onderscheid gemaakt tussen, rode, oranje en groene plannen. Volgens het stoplichtmodel is dit een Rood bouwplan met een realisatie termijn van 2 jaar. Er is nog geen directe bouwtitel. De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12. lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo) ingediend.

Uit het beleid komt het volgende voort:

1. het intrekken van niet benutte omgevingsvergunningen;
2. geen handel in bouwrechten;
3. realisatietermijn stellen bij nieuwe initiatieven.

Relatie met het plangebied

De eigenaren van de Legtersdijk 5-7 hebben in 2008 een woningbouwrecht verworven door het slopen van een tweetal schuren aan de Aaltenseweg 92 b en c in Dinxperlo. De sloop heeft plaatsgevonden in het kader van de rood voor roodregeling. De rood-voor-roodregeling is op dit moment niet meer van kracht.

In het specifieke geval van het betreffende woningbouwrecht zijn richting de rechthebbenden verwachtingen gecreëerd. Daarom heeft de gemeenteraad op 23 mei 2017 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven voor het realiseren van een extra woning bij de Legtersdijk 5 in Aalten. De vvgb is noodzakelijk voor het verlenen van deze omgevingsvergunning en is daarbij als bijlage gevoegd.

In het kader van het stoplichtmodel is het niet langer gewenst om bouwrechten te verplaatsen. De afspraken over het bouwrecht (de planologische ruimte om een woning te bouwen, het betreft dus nog te bouwen woningen). De afspraken voor deze locatie zijn al gemaakt voor het stoplichtbeleid en daarom nog onverwijld van kracht. Met de initiatiefnemer zijn harde afspraken gemaakt over de termijn van de realisatie van deze woning. Deze afspraken zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst. De afspraken over de realisatietermijn voor deze woning zijn daarmee in lijn met het stoplichtmodel.

4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Relatie met het plangebied

Voordat er op het perceel Legtersdijk 7 aangevangen wordt met de bouw moeten de volgende bodemonderzoeken worden uitgevoerd:

- NEN 5740 strategie onverdacht voor de deellocatie waar gebouwd wordt;
- NEN 5740 en asbestonderzoek NEN 5707 bij de schuren van Legtersdijk 5, inclusief een strook van 10 m rondom de schuren.

Het overgrote deel van het plangebied en daarin de woninglocatie is onbebouwd en is in principe onverdacht.

Als op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning nog niet duidelijk is of de bodemkwaliteit aan de normen voor de betreffende functie, worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning voorwaarden opgenomen die dit waarborgen.

4.2 Geluid

Gelet op de grote afstand ten opzichte van de geluidsbronnen van derden (weg- en railverkeer en/of industrielawaai) is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De woning zelf dient aan het Bouwbesluit te voldoen.

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Relatie met het plangebied

De tweede woning Legtersdijk 7 ligt op zo'n 75 meter uit het hart van de Legtersdijk. Op de Legtersdijk geldt een maximum snelheid van 60 km/ u. De woning komt binnen de geluidszone, die langs deze weg ligt, te liggen. Op deze afstand is een verkeersintensiteit nodig van zo'n 4800 motorvoertuigen per etmaal (280 mvt per uur in de dagperiode) om aan een gevelbelasting van 48 dBA (voorkeursgrenswaarde) te komen. De Legtersdijk is een weg met een lage verkeersintensiteit. Gezien deze lage verkeersintensiteit zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woning niet worden overschreden. Verkeersgeluid betekent geen belemmering voor het realiseren van de woning.

Het aantal verkeersbewegingen op de Legtersdijk is laag en beperkt zich tot aanwonenden en bezoekers. Het is aan te nemen dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB indien de woning minimaal 20 meter uit het hart van de weg wordt gebouwd. In het ontwerp wordt echter 75 meter aangehouden. Wegverkeerslawaai is geen belemmering. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Externe Veiligheid

De geplande woning ligt buiten het invloedsgebied van installaties of transport met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het uit het oogpunt van externe veiligheid er geen beperkingen zijn voor het bestemmen als een woning.

4.4 Geurhinder

Voorgrondbelasting:

De locatie is niet overbelast. De woning ligt op circa 375 meter van een intensieve veehouderij. Andere veehouderijen in de omgeving zijn grondgebonden veehouderijbedrijven op grote afstand (m). De afstand van de woning tot deze en andere veehouderijen zal niet kleiner worden dan de afstand van deze veehouderijen tot al bestaande woningen. Om deze reden zal er geen belemmering van veehouderijen plaatsvinden. Geurhinder vormt geen belemmering voor realisatie van deze woning.

Achtergrondbelasting

Uit de inventarisatie ten behoeve van de geurverordening is vastgesteld dat de achtergrondbelasting voor geur op deze locatie laag is, minder dan 6 OU/m³. Dat komt overeen met een goed woon- en leefklimaat voor geur (vanuit veehouderijen).

4.5 Luchtkwaliteit

Er is niet/nauwelijks sprake van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van het realiseren van een tweede woning op het perceel. Er is derhalve sprake van een niet –in-betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft niet te worden uitgevoerd.

4.6 Water

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document “Standaard Waterparagraaf” van het waterschap Rijn en IJssel. Hierin worden een aantal belangrijke thema's aangegeven die meegenomen dienden te worden in de planvorming.

Watertoetstabel

In verband met de planontwikkeling is een watertoetstabel ingevuld. Op enkele aspecten uit deze tabel wordt daar onder nader op ingegaan.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Ja Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden 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
Verdrogting	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee 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?	Ja Nee

AANDACHTSTHEMA'S		
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

Hemelwater

Hemelwater dient door de exploitant op eigen terrein te worden opgevangen. (Ondergrondse) afvoerleidingen ten behoeve van het hemelwater op het gemeenteriool zijn niet toegestaan.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aalten. Hemelwater wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Voorliggend plan voldoet aan de geldende regels t.a.v. waterbeheer.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Hemelwater wordt ter plaatse via de bodem geïnfiltreerd.

Inrichting en beheer

Ten noorden van het plangebied ligt een watergang in het beheer van het waterschap Rijn en IJssel. Werkzaamheden aan de watergang en werkzaamheden of activiteiten tot 5 meter uit de insteek van de watergang zijn vergunningplichtig.

4.7 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de boswet, natuurbeschermingswet '98 en de flora en faunawet.

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-200 gebied gelegen in de nabije omgeving.

Relatie met het plangebied

De locatie van ontwikkeling is een weiland/cultuurgrond, die naar verwachting geen bijzondere natuurwaarden kent. De initiatiefnemer heeft in het kader van de Natuurbeschermingswet een zorgplicht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure. Deze kosten worden verhaald middels de legesverordening. De gronden zijn in het bezit van particulieren. Voor de realisering van de beoogde activiteiten zijn aan de bestaande infrastructuur geen aanpassingen noodzakelijk. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen de belanghebbenden en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo, is in artikel 6.18 van het Bor artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de provincie Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel. Van hen is geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

In de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Het betreft een herhaalde claim van het bouwrecht dat aan de grondeigenaar van de Legtersdijk 5/7 annex eigenaar van het bouwrecht afkomstig van de Aaltenseweg 92 b en c is toegekend.

Reactie op de zienswijze

Het college heeft per brief van 11 juni 2009 aan de grond- en bouwrechteigenaar bevestigd dat zijn bouwrechten, afkomstig van sloop van stallen op het perceel Aaltenseweg 92b en c te Dinxperlo, behouden blijven en bij brief van 26 november 2015 toegezegd dat zij hiervoor (onder voorwaarden) een extra woning mochten realiseren bij de Legtersdijk 5.

Ondanks de inspraak van de indienster van de zienswijze, heeft de gemeenteraad deze bevestiging/toezegging bij besluit van 17 november 2015 bekrachtigd door een voorlopige verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Op 23 mei 2017 heeft de raad overigens de definitieve vvgb afgegeven.

Vanuit deze achtergrond heeft een particuliere initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Het college zal dus, vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, deze toezeggingen richting grond- en bouwrechteigenaar en deze initiatiefnemer moeten nakomen. Daarnaast heeft de indienster van de zienswijze geen nieuwe feiten aangedragen die een ander licht werpen op haar claim. In de raadsmededeling 155/2015 (zie <https://www.aalten.nl/document.php?m=28&fileid=89540&f=d2276c5d09a28ea442b8195e47927c13&attachment=1&c=46445>) wordt een toelichting gegeven op de kwestie en het gemeentelijke standpunt. De zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

6 Bijlagen

Erfadvies, Legtersdijk 5-7 Aalten
Landschappelijk inpassingsplan Legtersdijk 5&7 in Aalten
Ontwerp nieuwbouw woonhuis
Verklaring van geen bedenkingen voor een extra woning bij de Legtersdijk 5 in Aalten

Deze bijlagen zijn elders, bij de omgevingsvergunning gevoegd.