



Ruimtelijke onderbouwing

Woningsplitsing
Dinxperlosestraatweg 141
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.....	7
3	BELEID.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk Beleid.....	13
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Externe Veiligheid.....	15
4.4	Geurhinder	15
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Water	16
4.7	Ecologie/Flora en Fauna	17
5	UITVOERBAARHEID.....	18
5.1	Haalbaarheid	18
5.2	Exploitatieplan	18
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor splitsing van de woning Dinxperlosestraatweg 141 te Aalten. Een initiatiefnemer wil hier de deel van de voormalige boerderij verbouwen tot een woning.

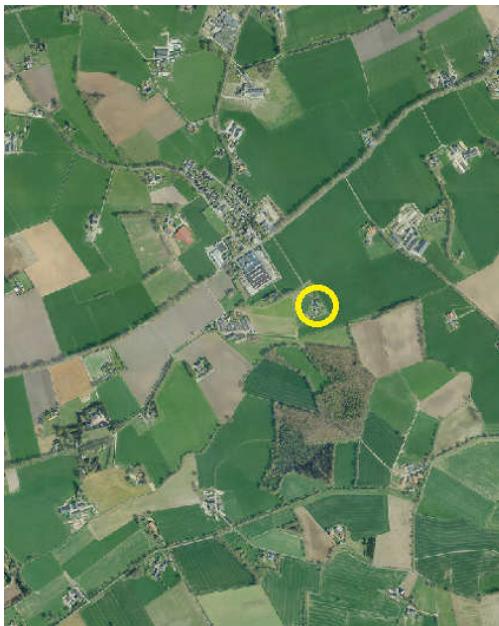
De gemeenteraad heeft op 23 mei 2017 een splitsingsmogelijkheid gegeven aan woningen die groter zijn dan 1200 m³. De hoofdbouwmassa van de bestaande woning Dinxperlosestraatweg 141 is ruim groter dan 1200 m³. De raad gaf op 18 september 2018 de mogelijkheid om deze woningsplitsingen mogelijk te maken 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.

In deze ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijk relevante aspecten van de aanvraag omgevingsvergunning behandeld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Dinxperlosestraatweg 141 ligt ten zuidoosten van kern IJzerlo in het buitengebied van de gemeente Aalten. Op onderstaande afbeelding (links) is de globale ligging van het plangebied in de omgeving te zien.



Globale locatie



Plangebied

In grote lijnen omvat het plangebied het huisperceel van de Dinxperlosestraatweg 141.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten zuidoosten van de kern IJzerlo en vlakbij de Duitse grens. Er is hier sprake van een open agrarisch cultuurlandschap.



Plangebied in het cultuurlandschap

Bebouwing

De bestaande bebouwing is een voormalige boerderij van begin 20^e eeuw. Het voorhuis wordt bewoond en het achterhuis is voormalige bedrijfsruimte: de deel. Achter de bestaande woning (hoofdgebouw) staat een aantal schuren en stallen.



Voorgevel



Achtergevel



Te behouden berging



Te slopen bebouwing

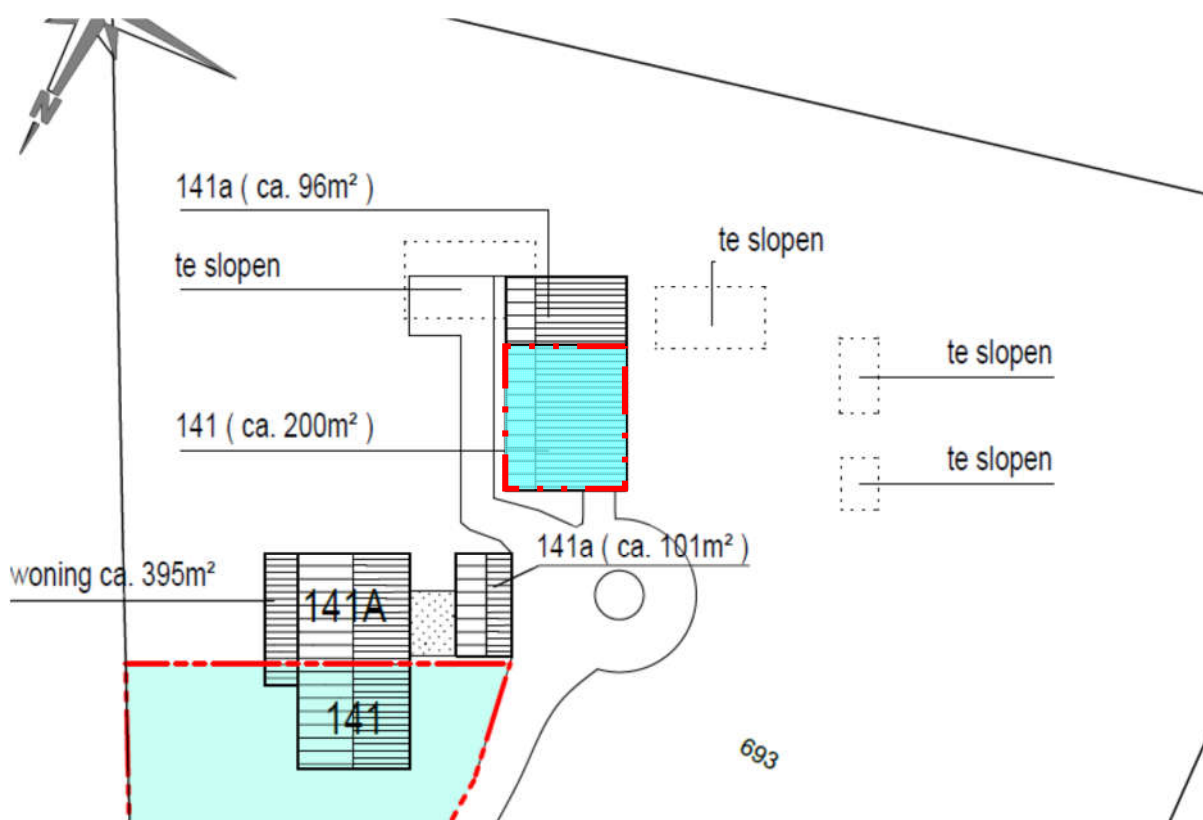
2.2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is van plan om de hoofdbouwmassa van een bestaande woning te splitsen door een nieuwe woning te realiseren in de deel. De beide toekomstige percelen worden ontsloten via een gezamenlijke erftoegangsweg vanaf de Dinxperlosestraatweg en een bestaande erfinrichting die in na splitsing gezamenlijk gebruikt wordt.

Erfinrichting

Uitgangspunt van de initiatiefnemer is om gebruik te maken van de bestaande gebouwen en infrastructuur op de kavel. Enkele verspreide bijgebouwen worden gesloopt om te kunnen voldoen aan de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Na realisatie van het plan wordt het erf compacter en blijft de natuurlijke opbouw van het erf (woning voor en de schuren achter op het erf) in tact.



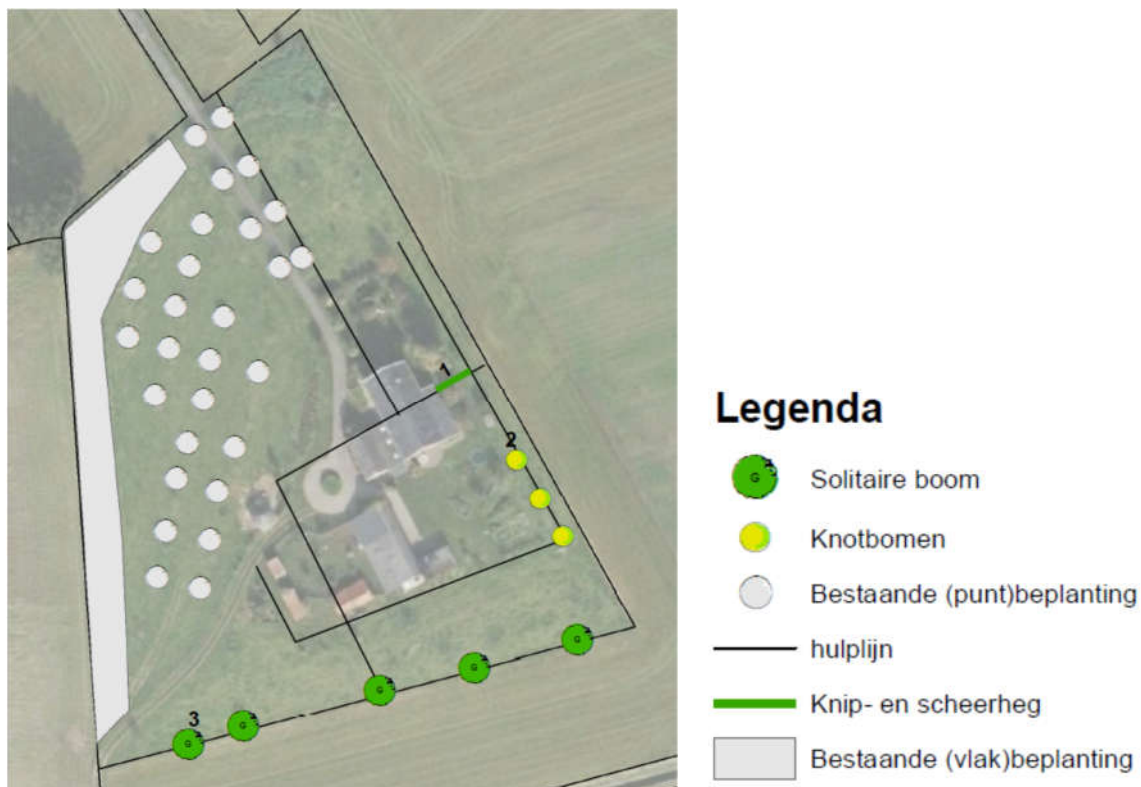
Schets erfinrichting

Landschappelijke inpassing

In de periode 2008/2009 is het erf in samenwerking met het PAN en met een financiering van de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer nieuw ingericht. Naar aanleiding van het onderhavige plan is aan de initiatiefnemer gevraagd om te zoeken naar mogelijkheden om de landschappelijke inpassing van dit erf in dit open gebied verder te versterken.

Erfinrichting

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland en Dorpen in het Groen is in augustus 2018 een groen erfinrichtingsplan opgesteld. Een uitsnede daarvan vindt u in de onderstaande afbeelding. Opgemerkt wordt dat de bomen die op de zuidelijke perceelsgrens zijn getekend, vanwege het risico op beschadiging van de boomwortels, 2 meter in noordelijke richting verplaatst worden.



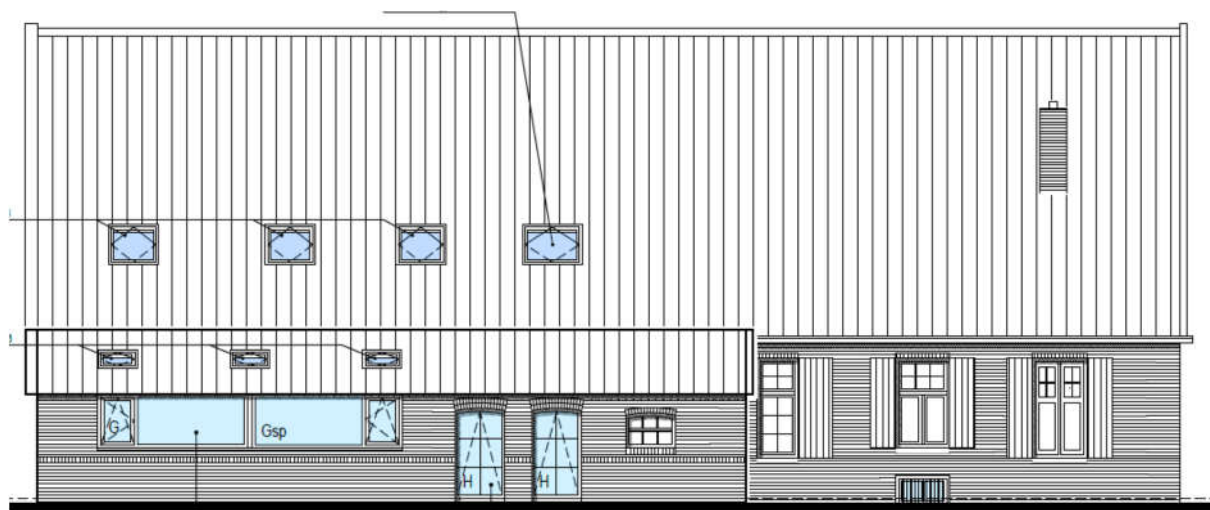
De woningsplitsing

De woning wordt gesplitst in het voor- (oorspronkelijke woning) en achterhuis (deel). De nieuwe woning komt in de oorspronkelijke deel c.q. achterhuis. Uiterlijk verandert het te splitsen gebouw niet noemenswaardig. De deeldeuren worden vervangen door een glaskozijn en er worden een aantal kozijnen vervangen en een aantal dakramen geplaatst. Zie de onderstaande afbeeldingen en (meer uitgebreid) de tekeningen bij de vergunningaanvraag.

De bestaande woning in het voorhuis zal gebruik maken van het voorste deel van de te behouden berging en de nieuwe woning in het achterhuis krijgt de aangebouwde ruimte met het achterste deel van voornoemde berging.



Gewijzigde achtergevel



Gewijzigde oostelijke zijgevel



Gewijzigde begane grond



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 één extra woning (zoals bij woningsplitsing het geval is) 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 extra 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 wordt in hoofdstuk 4 nader 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.

Relatie tot het plangebied

De ontwikkeling in het plangebied is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie. Er zijn geen provinciale belangen die belangen raken die beschermd worden door de Omgevingsverordening Gelderland. De beoogde ontwikkeling past in de Omgevingsverordening Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsvisie is opgenomen hoe de provincie Gelderland denkt dat de omgeving er in de toekomst uit moet zien. Het gaat over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. In de omgevingsverordening staan de afspraken en regels om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in het Nationaal Landschap of in het Gelders Natuurnetwerk. Er zijn geen provinciale belangen die belangen raken die beschermd worden door de Omgevingsverordening Gelderland. 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 met het plangebied

Op basis van ruimtelijk beleid is het realiseren van de woning mogelijk. De woning kent een goede landschappelijke inpassing en er 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 met 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.

Relatie met het plangebied

Voor deze ontwikkeling is een schets ontwikkeld die voorziet in de landschappelijke versterking van de locatie en zijn omgeving.

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2015

Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Aalten.

Relatie met het plangebied

De Dinxperlosestraatweg 141 kent de bestemming Wonen-1. Dit bestemmingsplan kent geen splitsingsregeling waarbinnen de onderhavige woningsplitsing mogelijk gemaakt zou kunnen worden. In overleg met de initiatiefnemers is daarom gekozen voor een procedure van een omgevingsvergunning met toepassing van een afwijking (projectbesluit).

Woningbouwplanning

Op 23 februari 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd Woningbouwplanning Aalten 2017. Deze heeft tot doel om de leefbaarheid op peil te houden door te sturen op kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad.

In de Woningbouwplanning Aalten 2017 is een splitsingsmogelijkheid opgenomen voor in totaal 20 panden die groter zijn dan 1200 m³, ofwel karakteristiek/monumentaal en minimaal 900 m³, onder de volgende voorwaarden:

- de inhoud van de beide woningen die na splitsing ontstaan is minimaal 350 m³;
- de woningsplitsing mag geen beperking opleveren voor nabijgelegen functies, waarden en belangen.

Relatie met het plangebied

De inhoud van de te splitsen hoofdbouwmassa is ongeveer 1770 m³. De beide woningen na splitsing zijn circa 925 en 845 m³. Uit de beschouwing in hoofdstuk 4 blijkt dat de woningsplitsing geen beperking oplevert voor nabijgelegen functies, waarden en belangen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

Algemene Verklaring van geen bedenkingen

Op 18 september 2018 is door de raad een algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven voor woningsplitsingen. Hiermee is het college bevoegd om met een (snellere) procedure een omgevingsvergunning buitenplans afwijken te kunnen verlenen. Naast de in de vorige paragraaf genoemde punten, zijn een aantal aanvullende voorwaarden geformuleerd:

- de toename van het aantal nieuwe woningen binnen een woonbestemming is beperkt tot één;
- binnen de hoofdbouwmassa zijn na realisatie van de nieuwe woning ten hoogste twee woningen toegestaan;
- per woning zijn bij de woning bijbehorende bouwwerken toegestaan met inachtneming van het bestemmingsplan;
- overtollige bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bebouwing;
- de woningen dienen levensloopbestendig en energieneutraal (EPC=0) te worden gerealiseerd.

Relatie met het plangebied

Er komt na splitsing één woning bij op dit perceel waarna er sprake is van totaal twee woningen. Overtollige bijgebouwen worden gesloopt. Na deze sloop hebben beide woningen minder dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken, wat binnen de geldende woonbestemming is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. De nieuwe woning wordt levensloopbestendig en energieneutraal (EPC=0) gerealiseerd. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

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.

Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Na beoordeling van dit rapport bleek dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie.

4.2 Geluid

Wegverkeer

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 voorkeurgrenswaarde 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 nieuwe afgesplitste woning ligt op zo'n 300 meter uit het hart van de Dinxperlosestraatweg. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/u. De woning ligt buiten de geluidszone, die langs deze weg ligt. Gezien deze grote afstand van de weg wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woning niet overschreden. Wegverkeerslawaaï is geen belemmering. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zit een machinefabriek met een productieoppervlak van meer dan 2000 m² gevestigd. Hiermee heeft dit bedrijf een milieucategorie 4.1. Op grond van de Richtafstandenlijst Bedrijven en Milieuzonering moet, in verband met geluid bij een nieuwe ontwikkeling de afstand tussen dit object en een te realiseren woning minimaal 200 m zijn.

Relatie met het plangebied

De werkelijke afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woning voldoet aan de gestelde norm op basis van de Richtafstandenlijst Bedrijven en Milieuzonering.

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 265 meter van een intensieve veehouderij. Andere veehouderijen in de omgeving zijn grondgebonden veehouderijbedrijven op grotere afstand. 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:

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 (oppervlakte-water)	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?	Nee
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten 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

Relatie met het plangebied

Aangezien alle vragen in de watertoetstabel met 'nee' zijn beantwoord is het onderhavige plan waterhuishoudkundig niet van belang.

4.7 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.

Relatie met het plangebied

De locatie van ontwikkeling kent naar verwachting geen bijzondere natuurwaarden. De initiatiefnemer heeft in het kader van de Natuurbeschermingswet een zorgplicht.

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 voormalige boerderij 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

Inspraak

Voor het plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen zoals bepaald in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de ontwerp projectafwijking voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen. Het ontwerp heeft op grond de geldende wettelijke eisen gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingekomen. In deze zienswijze werd bezwaar gemaakt tegen het mandaat. Omdat er een zienswijze is ingediend, vervalt de mogelijkheid van mandateren. Daarom neemt het college zelf het onderhavige besluit omgevingsvergunning.

Artikel 3.1.1-overleg

In artikel 6.18 van het Besluit Omgevingsrecht is voor de projectafwijking (artikel 2.12. eerste lid a, onder 3) overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een projectafwijking overleg te worden gevoerd met de besturen van 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 vooroverleg dan ook voorgelegd aan de provincie en het waterschap.

De provincie heeft niet gereageerd. Het waterschap reageerde met de mededeling dat het splitsingsplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.