

Postbus 119
7120 AC Aalten

T (0543) 49 33 33
E gemeente@aalten.nl

www.aalten.nl

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-20-0075-600

besluitdatum: 9 maart 2021
verzonden: 10 maart 2021

AANVRAAG

Op 9 maart 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft de splitsing van een woonboerderij aan de Aladnaweg 15 te Aalten. Het registratienummer is WA-20-0075. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie O, nummer 1366.

BESLUIT

Wij besluiten aan dit verzoek mee te werken. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning.

Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo);

Onderdeel van dit besluit:

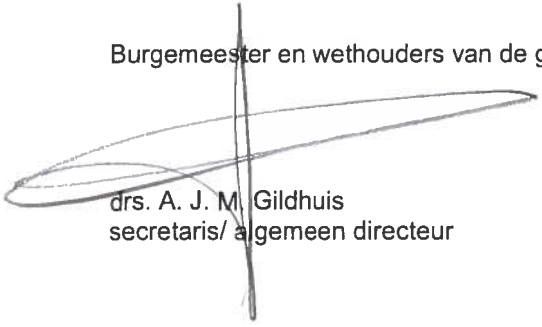
- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

De vergunning bestaat uit dit besluit inclusief de bijlagen met beoordeling, overwegingen en voorschriften en de bijbehorende gewaarmerkte stukken.

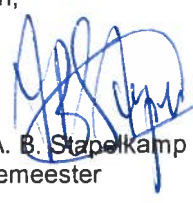
INWERKINGTREDING

De vergunning is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan nu nog geen gebruikgemaakt worden van deze vergunning. De vergunning treedt namelijk pas in werking zes weken plus een dag na die waarop de beroepstermijn ingaat (zie publicatie in het huis-aan-huisblad 'Aaltens Nieuws.nl' of op de gemeentelijke website www.aalten.nl, onder Aalten Actueel). Een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek), voorkomt dat de vergunning na de genoemde periode in werking treedt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,



drs. A. J. M. Gildhuis
secretaris/ algemeen directeur



mr. A. B. Stapelkamp
burgemeester



BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-20-0075-600, voor de splitsing van een woonboerderij aan de Aladnaweg 15 te Aalten.

Inhoud:

- Beoordelingen en overwegingen
- Voorschriften

BEOORDELINGEN EN OVERWEGINGEN

Beoordeling

Wij hebben het plan getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.3. van de Wabo).

Volledigheid

De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten (op grond van artikel 2.8 van de Wabo, nader uitgewerkt in §4.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht). Op 18 maart 2020 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 24 maart 2020 ontvangen. Hiermee is de aanvraag op dit onderdeel volledig en ontvankelijk.

Verlenging beslistermijn

Op 10 september 2020 hebben wij de proceduretermijn verlengd met 42 dagen.

Overwegingen onderdeel bouwactiviteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten heeft het perceel de Gebiedsaanduiding overige zone - buitengebied. Het plan is hiermee in overeenstemming.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie lage verwachting. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is het perceel bestemd tot Wonen – 1. Het plan is in strijd met de bepalingen van deze bestemming. Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag voor een vergunning voor de bouwactiviteit ook aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een planologisch strijdige activiteit. De inhoudelijke overweging staat onder "Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit".

Welstand

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de gemeentelijke welstandsnota geldt welstandsgebied Landelijk gebied - niveau: voor en achter: regulier toetsniveau. Het Gelders Genootschap heeft het plan hieraan getoetst. Het advies was positief. Wij hebben dit advies overgenomen.

Bouwverordening van de gemeente Aalten

Het plan is getoetst aan de Bouwverordening. Het betreft bepalingen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Uit het ingediende verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Het voldoet hieraan voor zover van toepassing.

Bouwbesluit

Het plan is getoetst aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit zijn bepalingen opgenomen over de sterkte van de bouwconstructie, de technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, de voorschriften inzake installaties, het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen en bouw- en sloopwerkzaamheden. Het voldoet hieraan voor zover van toepassing.

Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is het perceel bestemd tot Wonen - 1. De aanvraag is in strijd met artikel 24.1.a. In dit artikel is bepaald dat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan. Er ontstaat een tweede woning.

De aanvraag is ook in strijd met artikel 24.2.4. In dat artikel is het maximum aantal bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning begrenst op 200 m². Bij woning Aladnaweg 15 hoort het pension van 128 m² en een bijgebouw van 172 m²= 300 m². Bij Aladnaweg 15 A hoort 282 m².

Afwijking bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de "Ruimtelijke onderbouwing woningsplitsing Aladnaweg 14 Aalten. " Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd bij dit besluit. Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit) .

Zienswijzen

Het ontwerp plan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften onderdeel bouwactiviteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- de start van de bouw uiterlijk twee werkdagen voor begin bouw melden, en het gereedkomen uiterlijk melden op de dag van beëindiging van de werkzaamheden. Gebruik hiervoor de bijgevoegde kennisgevingsformulieren. (bij voorkeur per mail naar gemeente@aalten.nl);
- een afspraak maken met medewerker dhr. N. Veeling (n.veeling@aalten.nl) of zijn vervanger voor:
 - controle van het uitzetten van het bouwwerk;
 - controle van het peil van het bouwwerk;
 - controle van de betonwapening;
- op eigen terrein dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een statische capaciteit van minimaal 40 mm regenwater per m² verhard oppervlak (daken en bestrating, mits de bestrating reeds afwatert op uw perceel). U moet er rekening mee houden dat regenwater afkomstig van opritten niet mag worden afgevoerd richting openbaar terrein maar deze dient aangesloten te worden op uw eigen infiltratievoorziening.

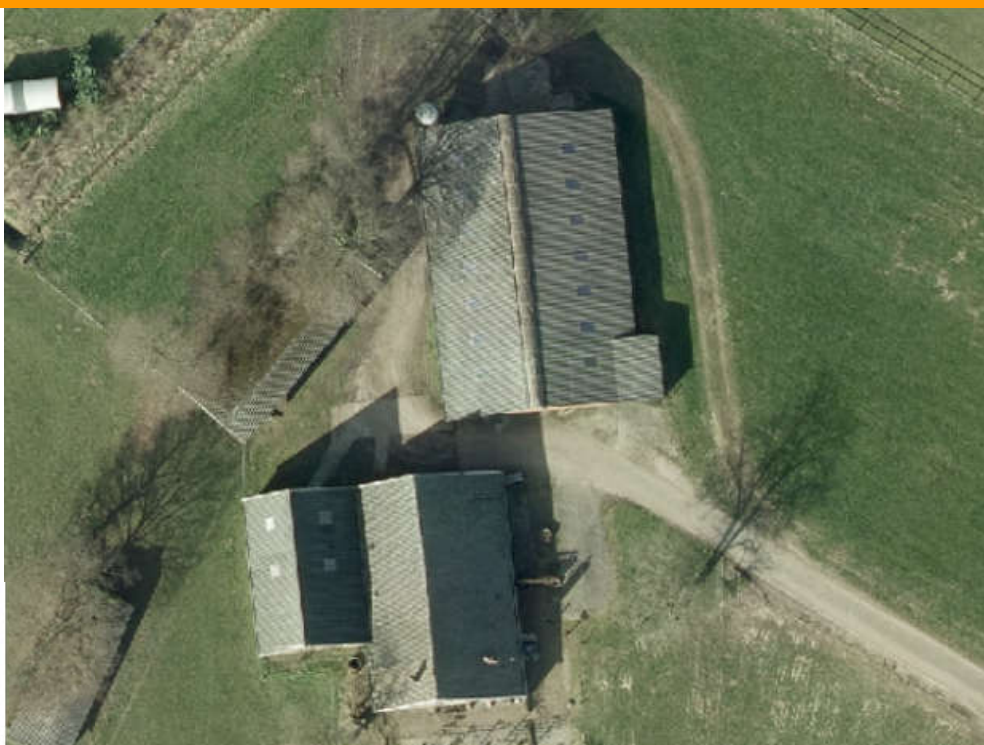
Voordat gestart wordt met de werkzaamheden moeten onderstaande stukken worden ingediend. Dit kan per e-mail naar gemeente@aalten.nl, ter attentie van afdeling Ruimte, team Openbare Ruimte onder vermelding van het nummer WA-20-0075-600:

- ter controle berekeningen en tekeningen van de constructies zoals van fundering- beton-, staal- en houtconstructies en systeemvloeren, minimaal drie werkdagen voordat met de uitvoering/wijziging wordt begonnen.

Voorschriften onderdeel planologisch strijdige activiteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- het bouwwerk moet zo snel mogelijk na oplevering landschappelijk ingepast worden volgens het ingediende landschapsplan;
- de nieuwe woning Aldnaweg 15 A mag pas worden bewoond nadat alle 1410 m² bijgebouwen op de locatie Genringseweg 37a zijn gesloopt.



Ruimtelijke onderbouwing

Woningsplitsing Aladnaweg 15 Aalten



Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
2	HET PLAN.....	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Planbeschrijving.....	6
3	BELEID.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk Beleid.....	14
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Externe Veiligheid.....	16
4.4	Geurhinder	16
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Water	17
4.7	Ecologie/Flora en Fauna	18
5	UITVOERBAARHEID.....	19
5.1	Haalbaarheid	19
5.2	Exploitatieplan	19
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor splitsing van de woning Aladnaweg 15 te Aalten. Een initiatiefnemer wil hier de deel van de voormalige boerderij verbouwen tot een woning.

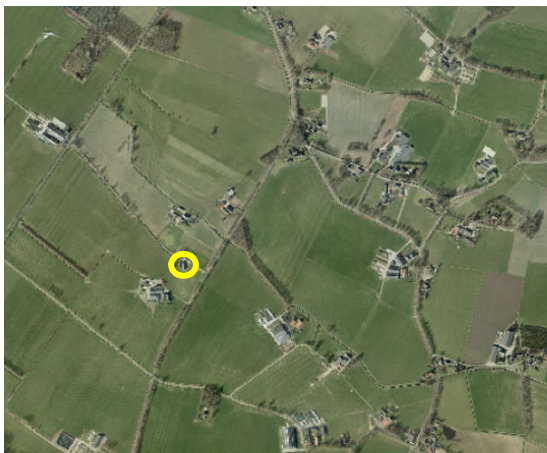
De gemeenteraad heeft op 23 mei 2017 een splitsingsmogelijkheid gegeven aan woningen die groter zijn dan 1200 m³. De hoofdbouwmassa van de bestaande woning Aladnaweg 15 is ruim groter dan 1200 m³. De raad gaf op 18 september 2018 de mogelijkheid om deze woningsplitsingen mogelijk te maken via een omgevingsvergunning.

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.

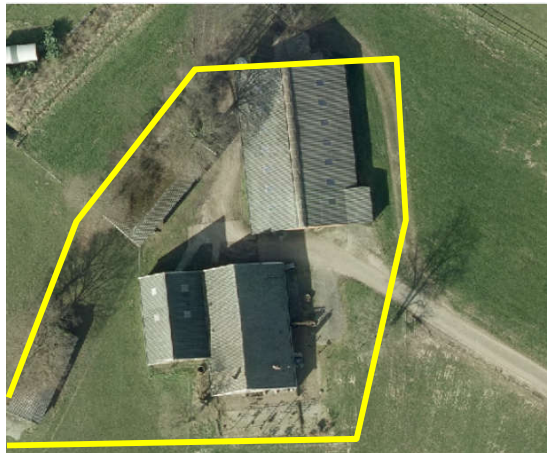
In deze ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijk relevante aspecten van de aanvraag omgevingsvergunning behandeld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Aladnaweg 15 ligt tussen Aalten en Lichtenvoorde 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 de grens van de woonbestemming ter plaatse.

2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten noorden van kern Aalten, ten zuiden van Lichtenvoorde en ten oosten van het Aaltense Goor. Er is hier sprake van een open agrarisch cultuurlandschap.

Bebouwing

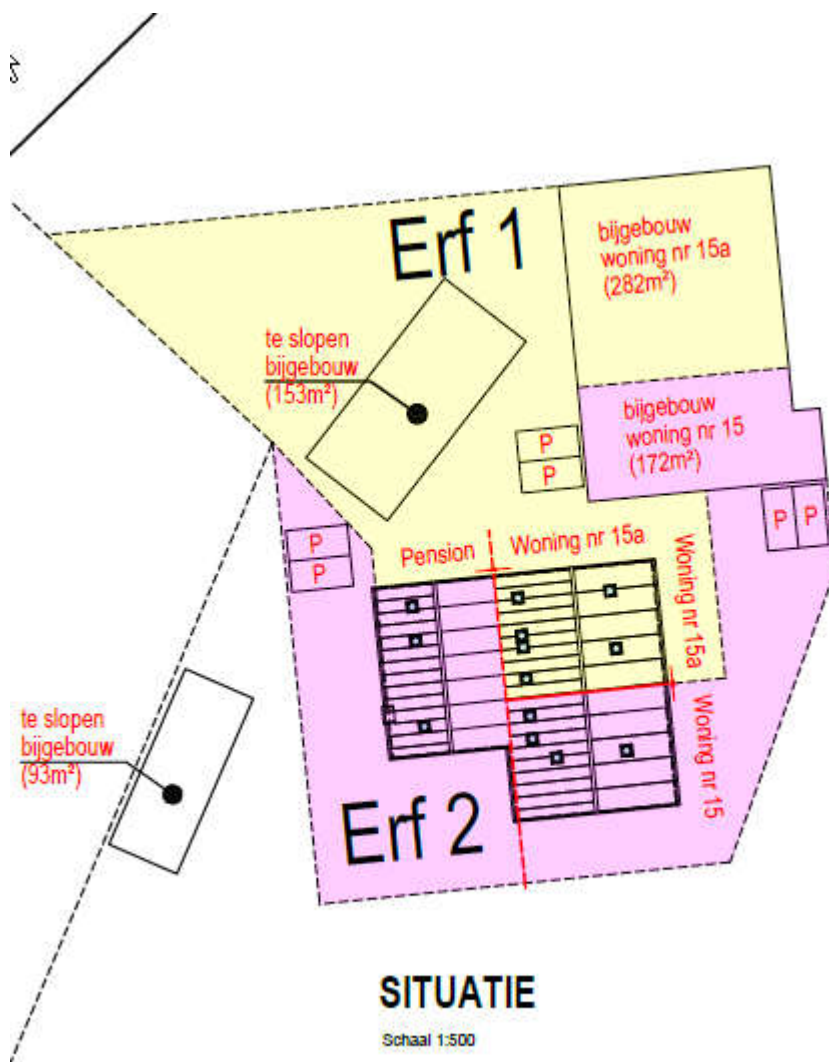
De bestaande bebouwing is een voormalige boerderij van eind 19^e eeuw. Het voorhuis wordt bewoond en het achterhuis is voormalige bedrijfsruimte: de deel. Achter de bestaande woning (hoofdgebouw) staat een aantal schuren en stallen.



Luchtfoto voorzijde



Luchtfoto achterzijde



Overzicht van te slopen bebouwing en erfinrichting

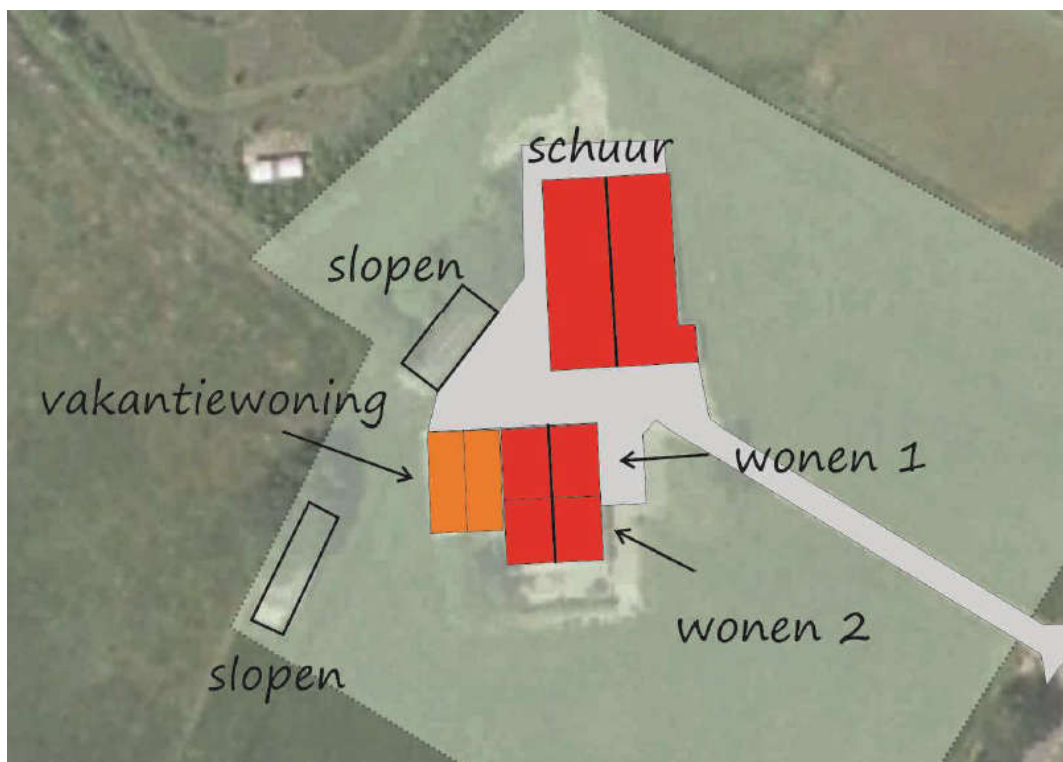
2.2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is van plan om de hoofdbouwmassa van een bestaande woning te splitsen door een nieuwe woning te realiseren in de deel en een pension in de aanbouw. De beide toekomstige percelen worden ontsloten via een gezamenlijke erftoegangsweg vanaf de Aladnaweg.

Erfinrichting

Uitgangspunt van de initiatiefnemer is om gebruik te maken van de bestaande gebouwen en infrastructuur op de kavel. Twee bijgebouwen worden gesloopt om te kunnen voldoen aan de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Ook worden bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Gendringseweg 37a. De slooprechten van 120 m² worden verplaatst naar Aladnaweg 15A waar dan 50% van deze rechten ingezet kan worden voor handhaving van een bijgebouw.

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



Schets erfinrichting

Landschappelijke inpassing

In september 2018 is een landschappelijk inpassingsplan voor dit project opgesteld. Naast de bestaande kers, zomereik, leilinden en elzen, worden hiervoor een struweelhaag, een scheerhaag, laanbomen aangelegd en twee walnoten aangeplant, zie de onderstaande afbeelding.



De woningsplitsing

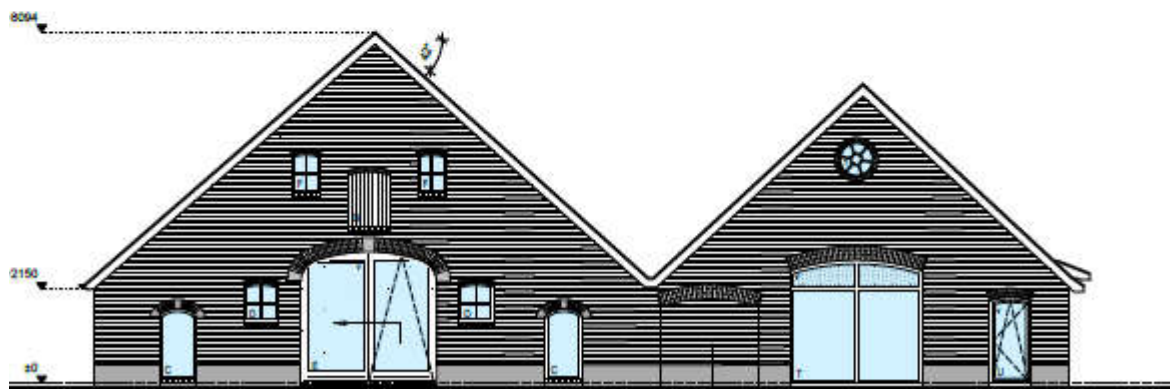
De woning wordt gesplitst in het voor- (oorspronkelijke woning) en achterhuis (deel). De nieuwe woning komt in de oorspronkelijke deel c.q. achterhuis. Uiterlijk verandert het te splitsen gebouw niet noemenswaardig. De deeldeuren worden vervangen door een glaskozijn en er worden een aantal kozijnen vervangen 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.



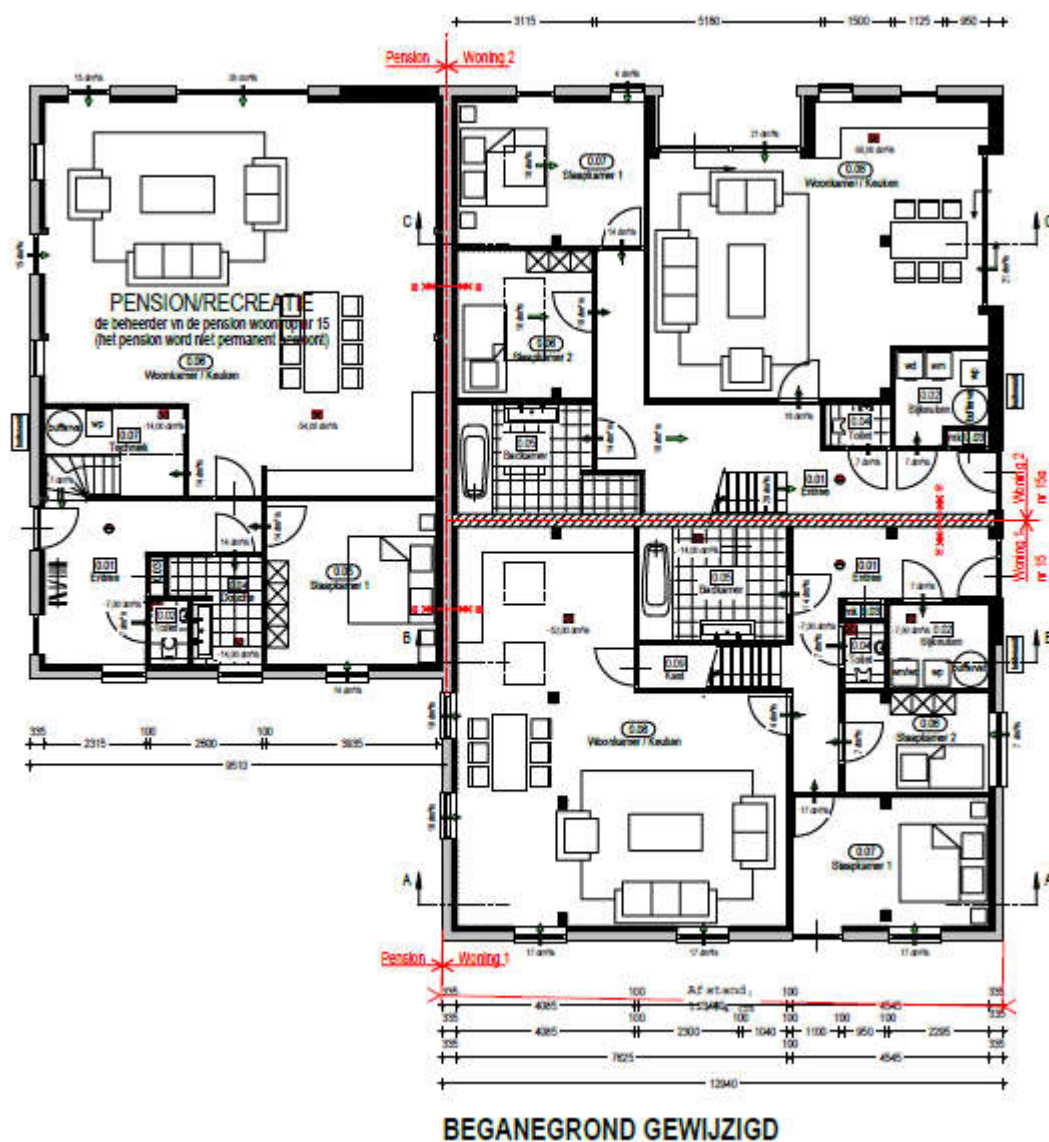


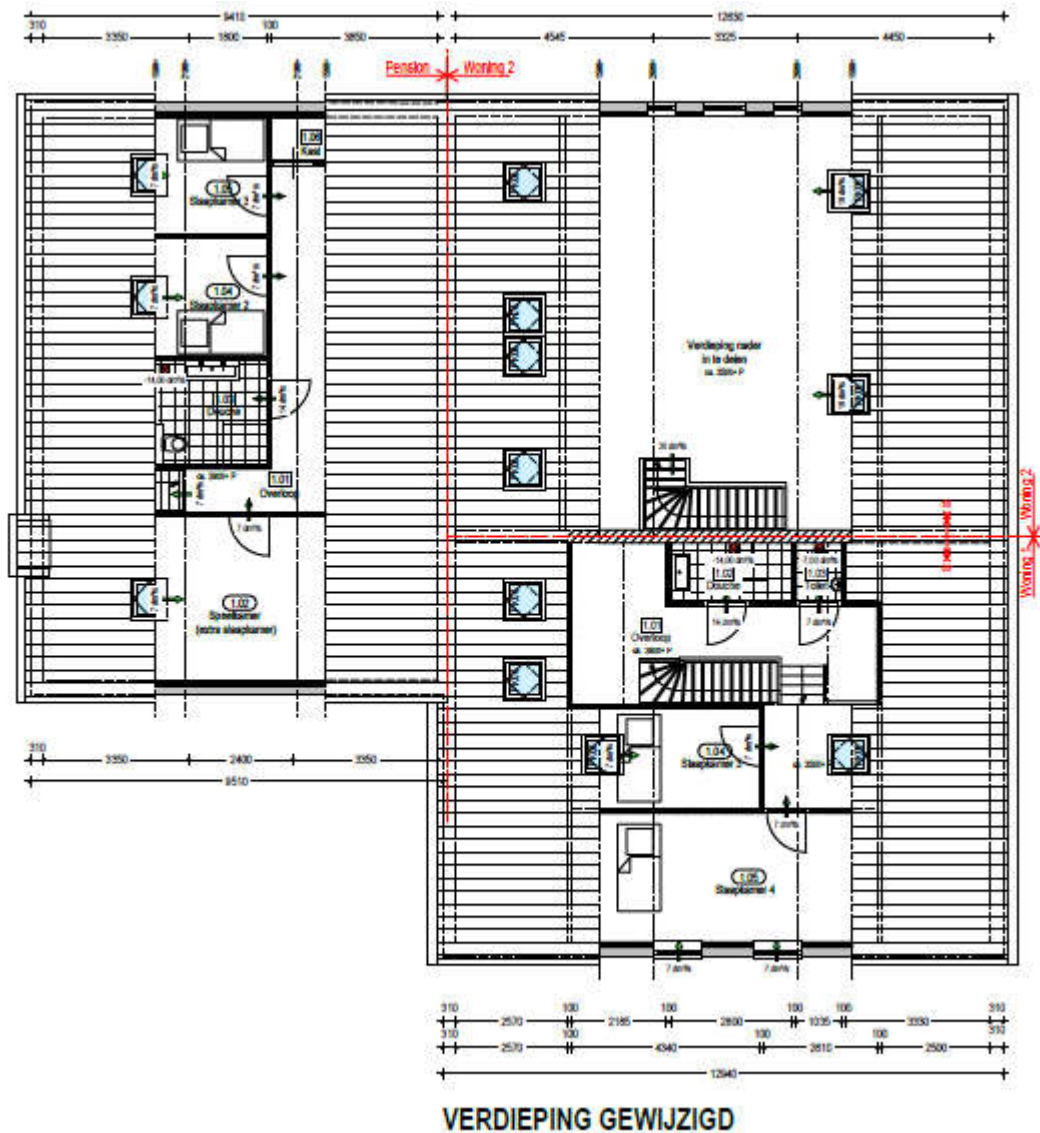
ACHTERGEVEL BESTAAND



ACHTERGEVEL GEWIJZIGD

Woning 2 Persoon
bestaande opening dichtzetten
kleur metselwerk donkerder rood
afwijkend van bestaand





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 19 december 2019 hebben de Provinciale Staten de laatste actualisatie van 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 (net) 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 Aladnaweg 15 kent de bestemming Wonen-1. Dit bestemmingsplan kent geen splitsingsregeling waarbinnen de onderhavige woningsplitsing mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Daarom is 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 1895 m³. De beide woningen na splitsing zijn circa 643 en 652 m³ met een pension van 600 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 groot 93+153= 246 m² worden gesloopt en er wordt 120 m² bebouwing

gesloopt op het perceel Gendringseweg 37a waarbij de helft verplaatst wordt als aangekocht bebouwingsrecht naar Aladnaweg 15 A. Bij Aladnaweg 15 hoort het pension van 128 m² en het gedeelte van een bijgebouw van 172 m², totaal 300 m². Bij Aladnaweg 15A hoort het bijgebouw voor 282 m². Met deze sloop-bonusregeling voldoet het bouwplan aan de gestelde voorwaarden voor het toepassen van een afwijking zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor het toestaan van meer dan 200 m² bijbehorende bouwwerken per woning. 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 60 meter uit het hart van de Aladnaweg. 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.

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

Wgv

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Geurverordening

In het buitengebied van de gemeente Aalten, gelden de volgende andere afstanden.

Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 25 meter voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 168 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Voorgrondbelasting

De locatie is niet overbelast. In melkveehouderij op Aladnaweg 11 worden volgens de laatste 'milieumelding' 225 dieren gehouden. Dat betekent een minimale afstand van 50 meter. De afstand van de te splitsen woning tot deze veehouderij (bouwperceel) bedraagt ruim 70 meter. Andere veehouderijen in de omgeving liggen op grote afstand

De afstand van deze 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 woningsplitsing.

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) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /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 (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotsen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

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

Voor het plan is een ecologische quickscan opgesteld. Hieruit blijkt dat de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming leiden, onder de voorwaarde dat bezette vogelnesten beschermd worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

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

Inpraak

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.

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 zal in het kader van artikel 3.1.1 vooroverleg dan ook voorgelegd worden aan de provincie en het waterschap.

Het ontwerpplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties of reacties instanties.