



Ruimtelijke onderbouwing Drenthelweg 4 Aalten

Inhoud	
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
2 Planbeschrijving	4
3 Beleid	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	5
4 Relevante omgevingsaspecten	7
4.1 Bodem	7
4.2 Geluid	7
4.3 Water	7
4.4 Ecologie, flora en fauna	8
5 Uitvoerbaarheid	9
5.1 Haalbaarheid	9
5.2 Exploitatieplan	9
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

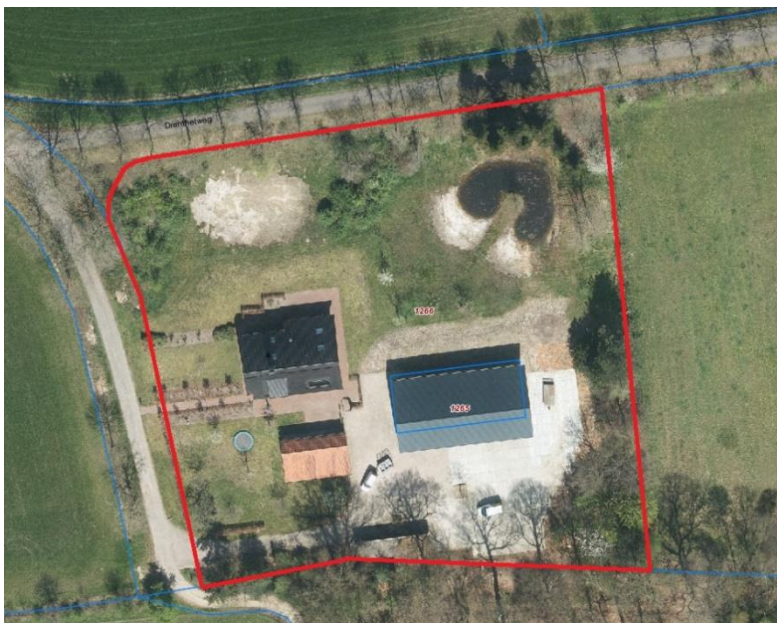
De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor splitsing van de bedrijfswoning Drenthelweg 4 te Aalten, zodat er twee bedrijfswoningen ontstaan op dit perceel.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2021 het 'Afwegingskader voor het buitengebied' vastgesteld. In dit beleidskader staan de voorwaarden met betrekking tot woningsplitsing. De woning Drenthelweg 4 kan voldoen aan deze voorwaarden. De woningsplitsing kan mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning.

Het plan is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Om de woningsplitsing te kunnen realiseren, wordt er een procedure voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking doorlopen.

1.2 Ligging van het plangebied

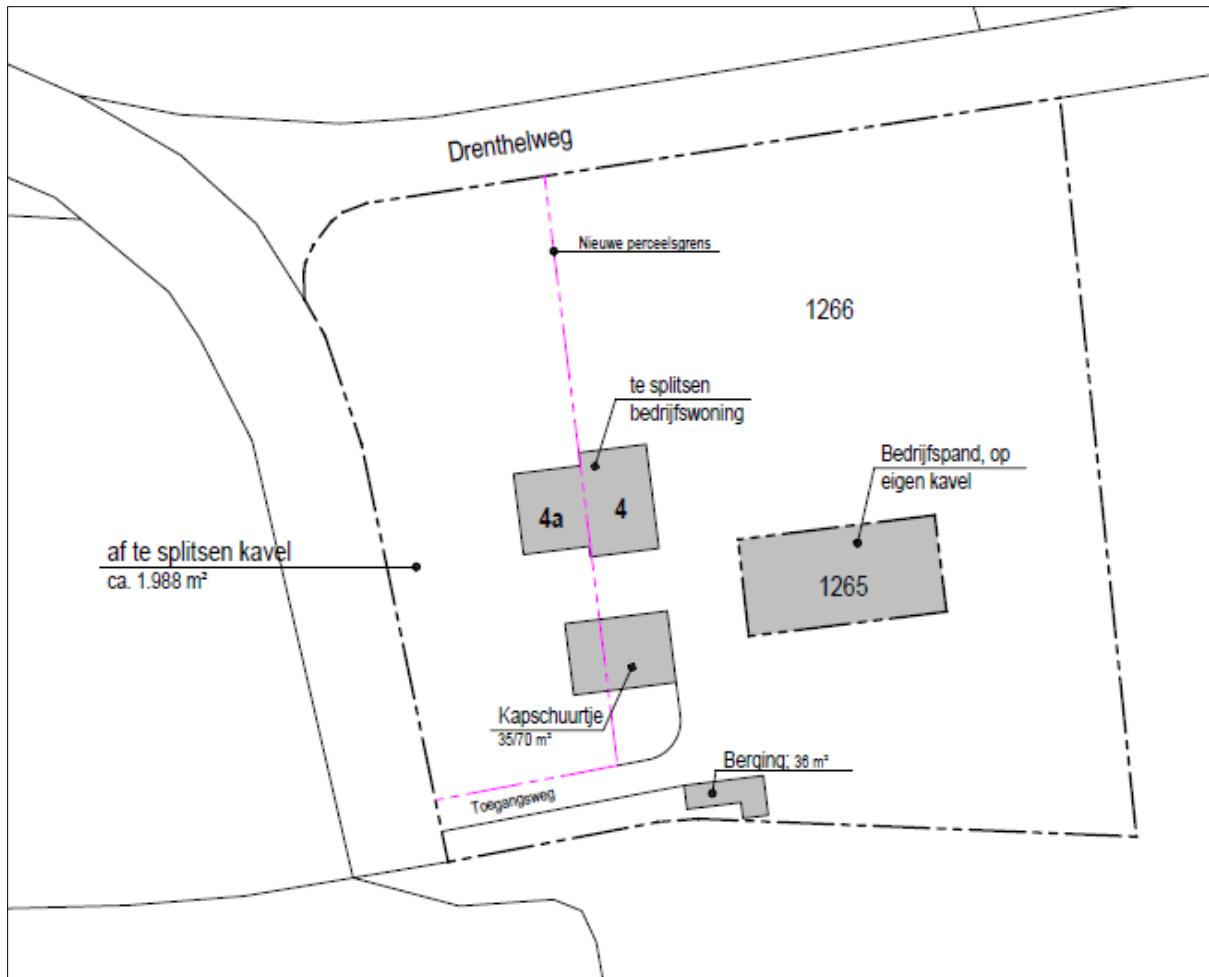
Het perceel Drenthelweg 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, nabij de kern de Haart. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.



Plangebied

2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is van plan om de hoofdbouwmassa van een bestaande bedrijfswoning te splitsen door het pand te verbouwen zodat er twee woningen ontstaan. De gehele hoofdbouwmassa wordt al gebruikt voor bewoning. Het uiterlijk van het te splitsen gebouw verandert niet noemenswaardig. Ook verandert de erfopzet niet noemenswaardig, het aantal bijbehorende bouwwerken blijft gelijk. Het bedrijfspand blijft bestaan en wordt ingezet voor de opslag ten behoeve van het schildersbedrijf. De westzijde van de woning, in onderstaande afbeelding genummerd als 4a, wordt verbouwd tot zelfstandige woning.



Overzicht van het erf in de nieuwe situatie

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de grote uitdagingen en opgaven waar we de komende tijd voor staan, zoals de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, opwekking van duurzame energie, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. In de NOVI staan de nationale belangen beschreven. Deze belangen overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau. Het Rijk ziet bij deze belangen een rol voor zichzelf. Eén van de nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het realiseren van één extra woning door middel van woningsplitsing zijn niet direct nationale belangen in het geding. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad ligt bij gemeenten en provincies.

3.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening Gelderland is in 2021 geactualiseerd (actualisatie 8) en op 1 februari 2022 in werking getreden. In deze omgevingsverordening staan regels op o.a. het gebied van natuur, water, zonnevelden, provinciale wegen en glastuinbouw.

Het plangebied Drenthelweg 4 ligt zowel in het Nationaal Landschap Winterswijk als in de Groene ontwikkelingszone (GO). Het beschermingsregime voor Nationaal landschap is integraal meegenomen in de regels voor het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, en Nieuwe Hollandse Waterlinie (toelichting bij artikel 1.1). Daarom dient in dit geval enkel getoetst te worden aan de regels voor de Groene ontwikkelingszone:

Artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

Omdat het om een woningsplitsing gaat, verandert het type activiteit niet. Met de woningsplitsing wordt er binnen de bestaande woning een tweede woning toegevoegd. Het is van belang dat de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt. Omdat het een kleine ingreep zonder ruimtelijke impact betreft, is ook de benodigde versterking van de kernkwaliteiten verwaarloosbaar. Het erf is al landschappelijk ingepast. Deze kwaliteiten dienen in stand te worden gehouden. Dit is in een realisatieovereenkomst met de exploitant vastgelegd (zie ook paragraaf 4.4).

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Drenthelweg 4 bestemd als Bedrijf. Per bouwvlak is er maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Dit bestemmingsplan kent geen splitsingsregeling waarbinnen de splitsing van de bedrijfswoning mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Daarom is gekozen voor een procedure van een omgevingsvergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan.

Afwegingskader voor het buitengebied

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad het Afwegingskader voor het Buitengebied vastgesteld. Vanwege de toenemende vraag naar wonen in het buitengebied biedt dit afwegingskader ruimte voor woningsplitsingen en nieuwbouw van woningen in ruil voor sloop van lege schuren en stallen. In eerste instantie is er ruimte voor een toevoeging van circa 75 woningen in het buitengebied. Door het toevoegen van woningen wordt de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied vergroot.

Nadrukkelijk is de regeling voor woningsplitsing bedoeld voor de grotere bestaande hoofdgebouwen, die veelal hun oorsprong vinden in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening.

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

De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een extra woning door middel van woningsplitsing in het buitengebied zijn:

1. alleen binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarde', 'Bedrijf', 'Wonen-1' of 'Wonen-2' in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' van de gemeente Aalten (of een opvolgend (veeg)plan) is woningsplitsing mogelijk;

Het perceel kent de bestemming Bedrijf.

2. woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is (minimaal 60 m² bruto aan woonoppervlak);

De hoofdbouwmassa wordt niet uitgebreid. Het woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd. De bedrijfshal op het perceel wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van het schildersbedrijf. De laad- en loswerkzaamheden zullen voornamelijk aan de zuidzijde van de schuur plaatsvinden. Dat biedt afscherming in de richting van de dubbele woning. Het gebruik van de woning wordt daarmee niet of nauwelijks gehinderd door de aanwezigheid van het bedrijf en een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Beide woningen hebben meer dan 60 m² bruto aan woonoppervlak.

3. er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. Uit de aanvraag dient te blijken wie de toekomstige bewoners van het erf zijn. Het gemeentebestuur beoogt hiermee een speculatieve woningsplitsing te voorkomen;

Na de woningsplitsing zal de jongere generatie de gesplitste woning betrekken. Beide generaties zijn werkzaam in het schildersbedrijf. In de toekomst is mantelzorg mogelijk.

4. voor woningsplitsing komen in aanmerking de hoofdbouwmassa, waarvan inhoud van de hoofdbouwmassa ten minste 1.000 m³ bedraagt waarin reeds de woonfunctie aanwezig is; een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (evt. verbonden met een kleine gang aan het hoofdgebouw) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend;

De inhoud van de hoofdbouwmassa bedraagt 1282 m³.

5. op basis van woningsplitsing zijn ten hoogste twee zelfstandige woningen binnen de hoofdbouwmassa toegestaan; dit aantal doelt op de mogelijkheid betaalbare woningen te realiseren en – waar van toepassing – karakteristieke elementen van het (de) object(en) worden verstrekt; (een derde woning is mogelijk met een sloopverplichting van 500 m²);

Na woningsplitsing bevinden zich twee woningen binnen de bestaande hoofdbouwmassa.

6. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige- (erfprincipe) en landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een kwalitatief goed uitgewerkt erf- en

landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de gesplitste woning gerealiseerd te zijn;

Een gedeelte van het plangebied heeft de bestemming Natuur. Hier is reeds sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarom worden geen nadere eisen gesteld aan landschappelijke inpassing. Wel is met de initiatiefnemer afgesproken dat de huidige kwaliteit van de erf- en landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

7. bijgebouwen: indien de omvang van de bijgebouwen op het erf waar de woning wordt toegevoegd méér bedraagt dan het bestemmingsplan toestaat, dan zal dat meerdere gesloopt moeten worden, tenzij het om monumentale – of karakteristieke bebouwing gaat.

De omvang van bijbehorende bouwwerken bij de woningen is conform het bestemmingsplan. Het bouwplan voorziet niet in de toevoeging van bijgebouwen. De bedrijfshal wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

3.3 Algemene Verklaring van geen bedenkingen

Op 30 november 2021 is door de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven voor woningbouwplannen die voldoen aan het afwegingskader voor het buitengebied. Uit paragraaf 3.2 blijkt dat de woningsplitsing hieraan voldoet. Hiermee is het college bevoegd om met een (snellere) procedure een omgevingsvergunning te kunnen verlenen om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

4 Relevante omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de bodemgesteldheid noodzakelijk bij functiewijzigingen. In dit geval wijzigt de functie niet. Het bestaande hoofdgebouw wordt reeds gebruikt voor het wonen.

4.2 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat een weg of spoorweg aan beide kanten een geluidzone heeft. Als er binnen die zone een woning wordt toegestaan, moet er eerst gekeken worden of het geluid op die woning niet te hoog is. Die mag volgens de Wgh voor een weg in principe niet hoger zijn dan 48 dB. Dat is de voorkeursgrenswaarde.

Voor deze situatie

De nieuwe afgesplitste woning ligt op zo'n 40 meter uit het hart van de Drenthelweg. Dat is binnen de wettelijke geluidzone van die weg. Die zone is hier aan beide kanten van de weg namelijk 250 m. De maximumsnelheid die hier geldt is 60 km/u. Gezien de geringe hoeveelheid verkeer, de relatief grote afstand tot de weg en de lage maximumsnelheid, zal het geluid op de woning niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het wegverkeerslawaai is daarmee geen belemmering.

4.3 Water

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Daartoe is een watertoetstabel ingevuld:

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
		Nee

	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m²? 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 perceelssloten 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
Volksgezondheid	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

Alle vragen in de watertoetstabel kunnen met 'nee' beantwoord worden. Een infiltratieplan ten behoeve van hemelwaterinfiltratie is niet van toepassing omdat het bouwplan niet voorziet in de toevoeging van extra bebouwing.

4.4 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.

In de realisatieovereenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer is afgesproken dat de kwaliteit van de erf- en landschapsinrichting ter plaatse in stand dient te worden gehouden. Een gedeelte van het perceel is reeds bestemd als Natuur. Er worden geen verdere eisen gesteld ten aanzien van beschermde soorten en gebieden, omdat de voorgenomen activiteiten geen consequenties hebben in het kader van soortbescherming.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Haalbaarheid

Het bouwplan en de bijbehorende procedures worden door de verzoeker bekostigd. Het plan is financieel haalbaar.

5.2 Exploitatieplan

Met het voorliggende plan wordt de splitsing van de bedrijfswoning in twee woningen mogelijk gemaakt. Met de eigenaar van het perceel heeft de gemeente Aalten een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal gedekt is. De kosten voor de gemeente liggen sowieso onder de drempelwaardes zoals bepaald in de Besluit ruimtelijk ordening, waardoor er geen exploitatieplanplicht is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen zoals bepaald in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen.