



Ruimtelijke Onderbouwing Boterdijk 7 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 Klimaatadaptatie	8
4.5 Ecologie, flora en fauna	9
5 Uitvoerbaarheid	9
5.1 Haalbaarheid	9
5.2 Exploitatieplan	9
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

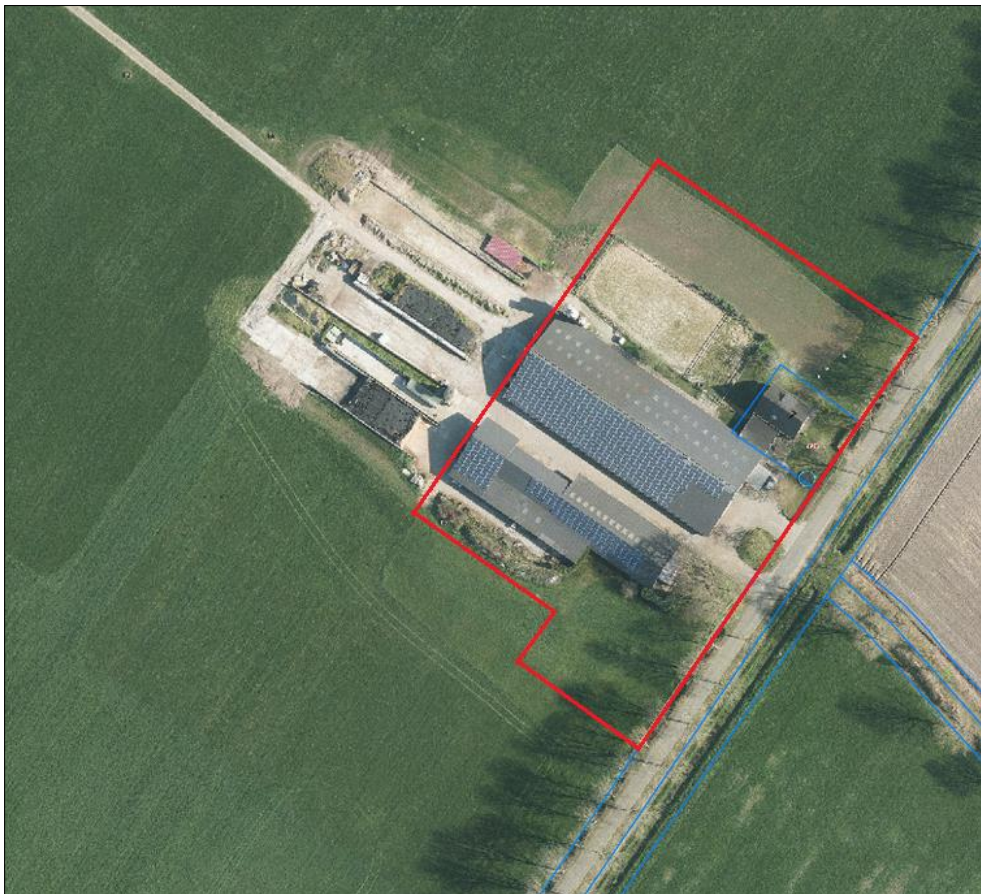
De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor de realisatie van één tiny house op de locatie Boterdijk 7 te Aalten. Het gaat om een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2021 het 'Afwegingskader voor het buitengebied' vastgesteld. In dit beleidskader staan de voorwaarden met betrekking tot de plaatsing van tiny houses in het buitengebied. De tiny house kan voldoen aan de gestelde voorwaarden. De realisatie van deze tiny house kan mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning.

Het plan is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Om de tiny house te kunnen realiseren, wordt er een procedure voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking doorlopen (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3).

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Boterdijk 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten noorden van de kern Aalten. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.

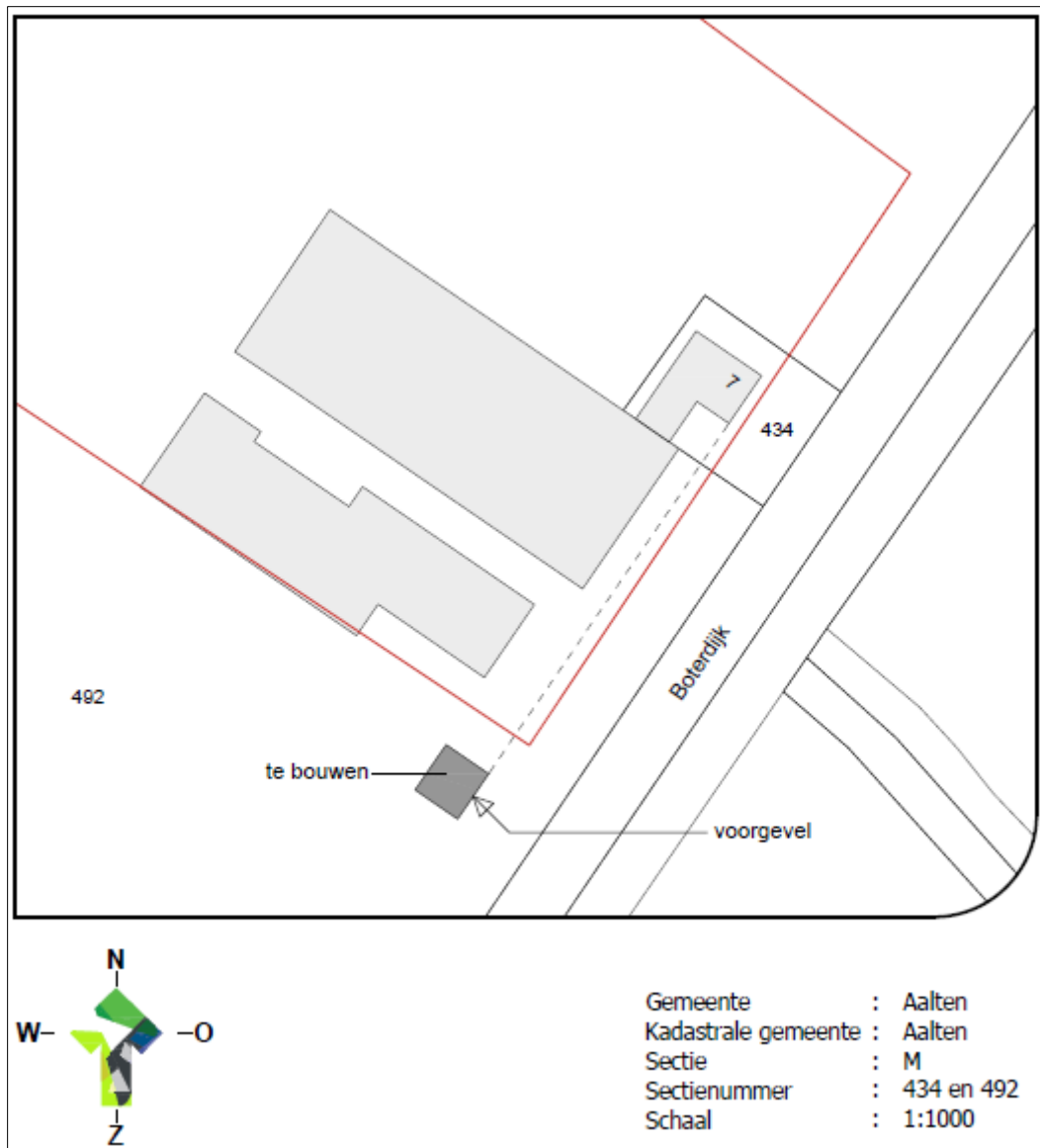


Plangebied Boterdijk 7 Aalten

2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om een tiny house te realiseren op het perceel. Op het perceel is een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning aanwezig. In die nieuwe situatie zal er een tweede bedrijfswoning toegevoegd worden. Daarmee komen er twee generaties op het erf te wonen. Het gaat om een tijdelijke situatie. De tiny house zal worden toegestaan middels een omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar.

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



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 (tijdelijke) woning zijn niet direct nationale belangen in het geding. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad ligt bij gemeenten en provincies.

3.2 Provinciaal beleid

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

Het beschermingsregime voor Nationaal Landschap is in de omgevingsverordening Gelderland integraal meegenomen in de regels voor het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuwe Hollandse Waterlinie (toelichting bij artikel 1.1). Het plangebied Boterdijk 7 ligt niet in het Nationaal Landschap, de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders natuurnetwerk (GNN). In dit geval hoeft niet getoetst te worden aan de regels voor de Groene ontwikkelingszone/Nationaal Landschap. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Boterdijk 7 bestemd als Agrarisch. Per bouwvlak is er één bedrijfswoning toegestaan en de bedrijfswoning is slechts toegestaan op de bestaande locatie binnen het agrarisch bouwvlak. Dit bestemmingsplan kent geen regeling waarbinnen de realisatie van de tiny house mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Daarom is gekozen voor een procedure van een omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van het Afwegingskader voor het buitengebied.

In het bestemmingsplan is de locatie aangeduid als milieuzone – hydrologische bufferzone. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de landschapswaarden van het aangrenzende Naturschutzgebiet Reyerlingvenn respectievelijk het natuurreserveaat Aaltense Goor. De bepalingen in artikel 40.4 zijn gericht op het beschermen van de ecologische waarden van het natuurgebied. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

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. Ook kent het afwegingskader voor het buitengebied een regeling voor de plaatsing van maximaal 10 tiny houses/uuthuskes op bestaande erven in het buitengebied op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning. Door het toevoegen van woningen wordt de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied vergroot.

De lokale kwaliteitscriteria voor het toestaan van een tiny house/uuthuske zijn:

1. Er is slechts één tiny house/uuthuske per erf toegestaan;

Er wordt één tiny house op het erf geplaatst.
2. de bouw van een tiny house/uuthuske is uitsluitend toegestaan op (of direct bij) een bestaand erf met een bestaande woonfunctie;

de tiny house wordt bij een bestaand erf met een bedrijfswoning geplaatst.
3. een tiny house/uuthuske wordt gedurende een termijn van ten hoogste 15 jaar toegestaan met behulp van een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn;

er wordt een omgevingsvergunning afgegeven met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 15 jaar.

4. op basis van deze nota worden ten hoogste 10 'tijdelijke' omgevingsvergunningen voor een tiny house/uuthuuske verstrekt;

er is vanaf het moment van vaststelling van het afwegingskader voor het buitengebied één omgevingsvergunning verleend voor een tiny house in het buitengebied van de gemeente Aalten.

5. een goed woon- en leefklimaat dient vast te staan;

omdat het een agrarische bedrijfswoning betreft, hoeft geen toetsing uitgevoerd te worden over de aspecten geluid en geur ten aanzien van het eigen bedrijf. Er zijn geen andere (agrarische) bedrijven in de nabije omgeving. Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. de omvang van een tiny house/uuthuuske mag ten hoogste 60 m² bedragen;

de omvang (buitenwerks) van het tiny house bedraagt 60 m².

7. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;

de initiatiefnemer heeft een erfinpassingsplan overlegd (zie onderstaande afbeelding).



Erfinpassingsplan Boterdijk 7 Aalten

8. De woningen zijn duurzaam en levensloopgeschikt.

Op 10 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten besloten om nadere invulling te geven aan de begrippen duurzaam en levensloopgeschikt. Met duurzaam wordt bedoeld dat de tiny houses/uuthuuskes voldoen aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw uit het geldende Bouwbesluit (BENG). Met levensloopgeschikt wordt bedoeld dat de tiny houses/uuthuuskes voor iedereen toegankelijk zijn. Het uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers zijn en de tiny houses/uuthuuskes daardoor geschikt zijn voor

mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Het tiny house kan voldoen aan deze aanvullende voorwaarden.

Algemene Verklaring van geen bedenkingen

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

4 Relevante omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de bodemgesteldheid noodzakelijk bij functiewijzigingen. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie voor het bouwen van een tiny house. Er is een licht verhoogde waarde voor Nikkel en een matig verhoogde waarde voor Barium aangetroffen in het grondwater op 1,0 meter onder maaiveld. De verhoogde waarden voor Nikkel en Barium komen we vaker tegen in het grondwater in het buitengebied en daarom beschouwen we deze verhoogde waarden als van nature aanwezige achtergrondwaarden. Voor de locatie zijn geen ontplofbare oorlogsresten naar voren gekomen in het vooronderzoek dat de gemeente Aalten heeft laten uitvoeren voor het gehele grondgebied.

Op basis van de onderzoeken worden geen belemmeringen verwacht voor het tiny house.

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

4.3 Water

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 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 (oppervlaktewater)	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 laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Alle vragen in de watertoetstabel kunnen met 'nee' beantwoord worden. Een infiltratieplan ten behoeve van hemelwaterinfiltratie is daarom niet van toepassing.

4.4 Klimaatadaptatie

In het kader van het voorkomen en beperken van de risico's van klimaatverandering dient een afweging te worden gemaakt of er klimaatadaptatieve maatregelen of voorzieningen getroffen dienen te worden.

Op basis van de omgevingsverordening Gelderland die in 2021 is geactualiseerd (actualisatie 8) en op 1 februari 2022 in werking getreden is, dient gekeken te worden naar de volgende aspecten:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen (grote) watergangen die de waterveiligheid in geval van hoog water in het geding kunnen brengen. Korte, extreemhevige buien kunnen op deze locatie leiden tot water op straat, in tuinen en op het land. De Boterdijk blijft wel bereikbaar bij een piekbui van 160 mm in 2 uur (kans 1x per 1000 jaar). Lange, extreemhevige buien leiden daarentegen niet tot plasvorming.

Op deze locatie kan de grondwaterstand in de zomer tussen de 0,80 meter en 1,80 meter onder maaiveldniveau zakken. De mate waarin de grondwaterstand 's zomers zakt neemt in de toekomst

iets toe door klimaatverandering. Uit de stresstest blijkt dat deze locatie niet tot beperkt droogtegevoelig is.

Omdat het een locatie gelegen in het buitengebied betreft, is er geen sprake van een stedelijk hitte-eiland effect. Wel is er door de aanwezigheid van (bedrijfs)bebouwing en verharding op deze locatie sprake van een toename van de temperatuur tot maximaal 2,5 graden Celsius.

Het plan voorziet in de tijdelijke toevoeging van extra bebouwing dat de risico's van klimaatverandering zou kunnen versterken. De toevoeging van bebouwing blijft beperkt tot 60 m². Er zijn daarom voor deze locatie geen extra maatregelen benodigd om de risico's van klimaatverandering te beperken.

4.5 Ecologie, flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De algemene doelen van de wet zijn:

- natuurbescherming en natuurontwikkeling;
- doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van natuur voor de vervulling van maatschappelijke functies;
- behoud en beheer waardevolle landschappen.

De natuurbescherming is ook via deze wet geregeld en behelst de bescherming van de natura-2000-gebieden. Er is geen natura-2000 gebied gelegen in de nabije omgeving.

Er 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 realisatie van één tiny house op het perceel Boterdijk 7 Aalten 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.