



Ruimtelijke onderbouwing Kiefteweg 14

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
2 Planbeschrijving	4
3 Beleid.....	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid.....	6
4 Relevante omgevingsaspecten.....	8
4.1 Bodem	8
4.2 Geluid	8
4.3 Water	9
4.4 Klimaatadaptatie.....	10
4.5 Ecologie, flora en fauna	10
5 Uitvoerbaarheid	10
5.1 Haalbaarheid	10
5.2 Exploitatieplan	11
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor de splitsing van de bedrijfswoning Kiefteweg 14 te Aalten en het in gebruik nemen van de gesplitste bedrijfswoning als plattelandswoning. Daarnaast is het bouwen van een loods onderdeel van de aanvraag.

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 Kiefteweg 14 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 (uitgebreide procedure).

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Kiefteweg 14 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten zuiden van de kern Aalten en nabij de Duitse grens. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding.



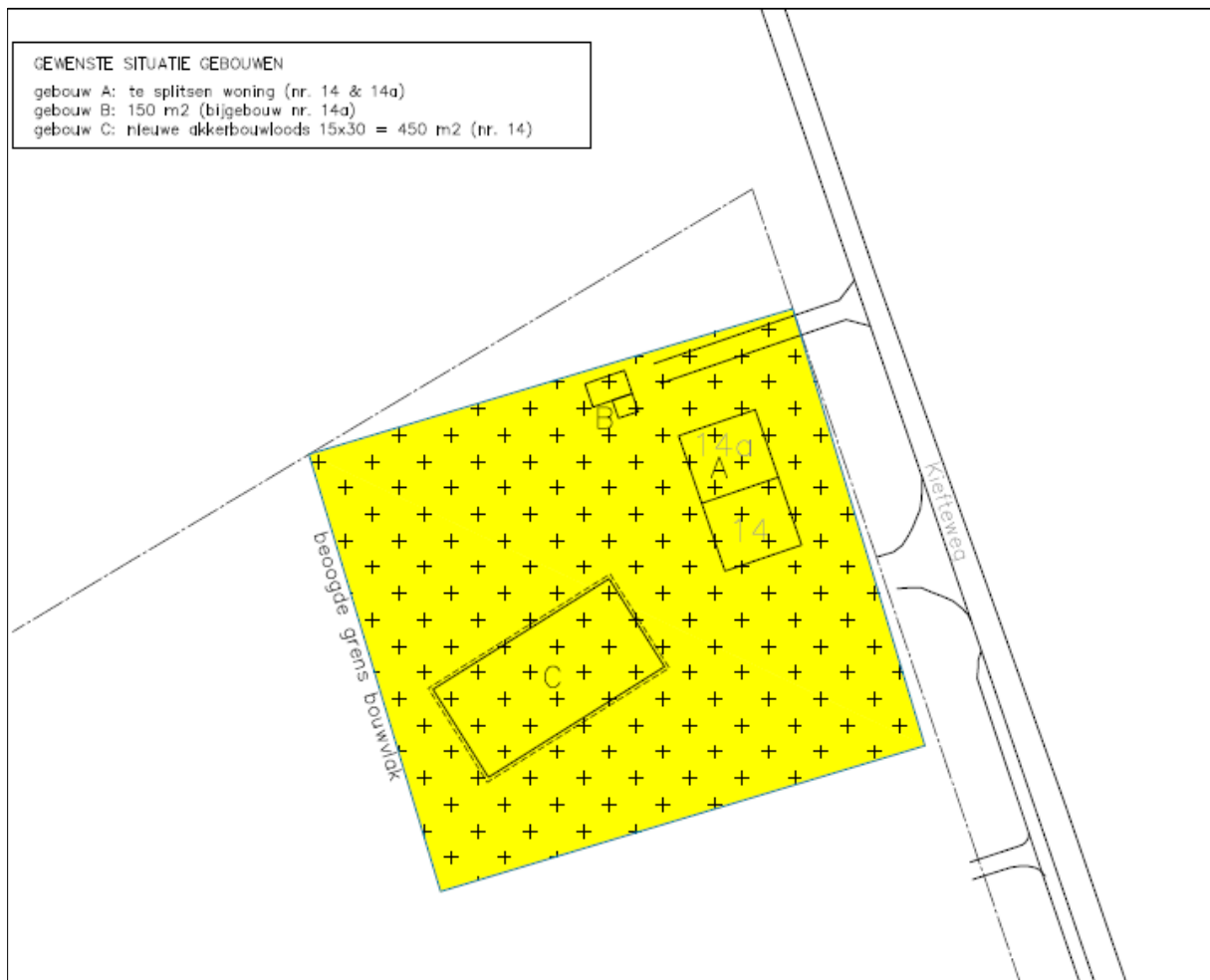
Plangebied Kiefteweg 14

2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de hoofdbouwmassa van een bestaande bedrijfswoning te splitsen. In de feitelijke situatie zijn er reeds twee verblijfsobjecten aanwezig op basis van inwoning. Door een bouwkundige aanpassing te doen wordt het pand gesplitst in twee bedrijfswoningen.

Het agrarisch bedrijf wordt ter plaatse in de loop van de tijd gefaseerd beëindigd. In de eerste fase wordt 651 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Na maximaal vijf jaren wordt de ligboxenstal met een omvang van 575 m² gesloopt. Er wordt een nieuwe loods gerealiseerd ten behoeve van akkerbouw. De nieuw te bouwen loods heeft een omvang van 450 m². In de eindsituatie is er dus minder bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie.

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



Overzicht van het erf in de nieuwe situatie

De woningsplitsing kan worden vergund middels het volgen van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Gevraagd is om een bestemmingswijziging van Agrarisch met waarden naar Wonen. De bestemmingswijziging wordt meegenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, herziening 2022. In dit bestemmingsplan zal worden vastgelegd dat er ter plaatse twee woningen aanwezig zijn.

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

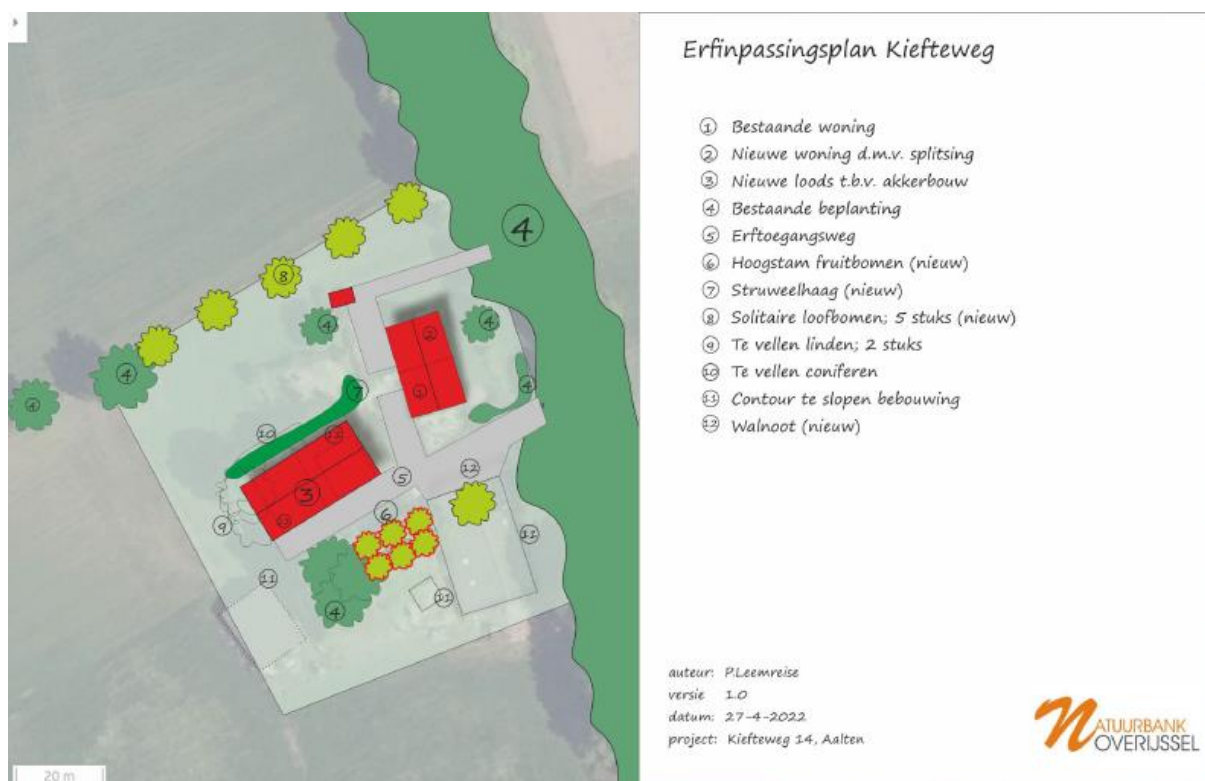
De omgevingsverordening Gelderland is in 2021 geactualiseerd (actualisatie 8) en op 1 februari 2022 in werking getreden. In deze omgevingsverordening staan regels op o.a. het gebied van natuur, water, zonnevelden, provinciale wegen en glastuinbouw.

Het 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 Kiefteweg 14 ligt in het Nationaal Landschap Winterswijk. Volgens artikel 2.56 van de Omgevingsverordening Gelderland is een ruimtelijke ontwikkeling binnen een Nationaal Landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie alleen mogelijk als de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet worden aangetast.

Met de woningsplitsing wordt er binnen de bestaande woning een tweede woning toegevoegd. Omdat er al twee wooneenheden aanwezig zijn, verandert de feitelijke situatie nagenoeg niet. De ingreep heeft geen ruimtelijke impact.

In een herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Daarmee wordt het type activiteit niet verzwaaard. De omvang van bebouwing wordt verminderd.

Het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een erf- en landschapsinrichtingsplan overlegd. Afspraken over de realisatie van dit erf- en landschapsplan zijn in een realisatieovereenkomst met de exploitant vastgelegd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden daarom niet aangetast, maar per saldo versterkt.



Erfinpassingsplan Kiefteweg 14

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Kiefteweg 14 bestemd als Agrarisch met waarden. Per bouwvlak is er 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 buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van het Afwegingskader voor het buitengebied.

Wel kent het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van het gebruik als bedrijfswoning (plattelandswoning):

4.5.7 Afwijken van het gebruik als bedrijfswoning (plattelandswoning)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 voor het toestaan van het gebruiken van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er blijft minimaal één bedrijfswoning binnen het betrokken agrarisch bouwvlak in gebruik als bedrijfswoning;

De bedrijfswoning Kiefteweg 14 blijft in gebruik als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf.

- b. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van binnen of buiten het desbetreffende bouwvlak liggende, bestemmingen en functies;

De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de binnen of buiten het bouwvlak liggende bestemmingen en functies.

- c. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en/of leefmilieu van de plattelandswoning als gevolg buiten het agrarisch bouwvlak gelegen bedrijven;

De in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven liggen op een grote afstand van de plattelandswoning. Daardoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu van de plattelandswoning.

- d. het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en/of leefmilieu van de plattelandswoning ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit;

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse van de plattelandswoning ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit;

- e. het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (nieuwe) bedrijfswoning;

Er is geen mogelijkheid voor het realiseren van een andere (nieuwe) bedrijfswoning.

- f. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing, met uitzondering van de nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1.2 onder a.

De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

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 96 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 Agrarisch met waarden.

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. Beide woningen hebben meer dan 60 m² bruto aan woonoppervlak. Het woon- en leefklimaat is gewaarborgd, in de directe nabijheid zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die invloed hebben op het woon- en leefmilieu.

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.

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 meer dan 1.000 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);

In de huidige situatie zijn er reeds twee verblijfsobjecten aanwezig op basis van inwoning. Middels een bouwkundige aanpassing wordt er een brandwerende muur geplaatst waardoor de woningen formeel gesplitst worden. In de nieuwe situatie zijn twee zelfstandige woningen aanwezig.

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;

Het erf wordt landschappelijk ingepast. Daartoe heeft de initiatiefnemer een erfinpassingsplan opgeleverd.

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 en overkappingen bij de bedrijfswoningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen (artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015).

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 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 20 meter uit het hart van de Kiefteweg. 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 (150 meter verder eindigt de weg bij de grens met Duitsland), 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 1m³/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 (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m²?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m²?	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, beekdal, 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 perceelssloten 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 niet van toepassing en het bouwplan voorziet niet in de toevoeging van extra bebouwing.

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 leiden op deze locatie niet tot grote plassen water op straat. De Kiefteweg blijft bereikbaar bij een piekbui van 160 mm in 2 uur. Ook leiden lange, extreemhevige buien niet tot plasvorming.

Op deze locatie kan de grondwaterstand in de zomer tussen de 0,80 en 1,20 meter onder maaiveldniveau zakken. De mate waarin de grondwaterstand 's zomers zakt neemt in de toekomst toe door klimaatverandering. Uit de stresstest blijkt dat deze locatie zeer droogtegevoelig is, net als de rest van de oostelijke helft van het buitengebied in de gemeente.

Omdat het een locatie gelegen in het buitengebied betreft, is er geen sprake van een stedelijk hitte-eiland effect. De toename van de temperatuur op een warme dag, door de aanwezigheid van bebouwing en verharding, blijft beperkt tot 0,1 graden Celsius.

Het plan voorziet niet in de toevoeging van extra bebouwing dat de risico's van klimaatverandering zou kunnen versterken. In de toekomst wordt bebouwing gesaneerd. 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 (woningsplitsing) 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.