

Ruimtelijke onderbouwing TINY HOUSE

AKKERMATEWEG 1-3

Opdracht

Ruimtelijke onderbouwing voor
omgevingsvergunning

Opdrachtgever

Akkermateweg
1-3 7122 LG
AALTEN

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Borchgraven 2.5
7051 CW Varsseveld

Projectleider:

Locis Adviseurs B.V.
Info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeleenvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging projectlocatie.....	3
2 Beschrijving van het plan.....	4
2.1 Beschrijving van het plan	4
3 Beleid.....	5
3.1 Rijksbeleid.....	5
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.....	8
4.4 Klimaatadaptatie	10
4.5 Ecologie, flora en fauna	10
5 Uitvoerbaarheid van het project	11
5.1 Economische haalbaarheid.....	11
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
Bijlagen.....	12

1. Situatietekening
2. Bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Erfinpassingsplan



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is van plan één tiny house op de locatie Akkermateweg 1/3 te Aalten te realiseren. 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 projectlocatie

Het perceel aan de Akkermateweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aalten. De kern van Aalten is gelegen op zo'n 400 meter afstand in noordelijke richting. De projectlocatie met locatie van de tiny house is weergegeven op onderstaande afbeelding. In bijlage 1 is de situatietekening weergegeven.



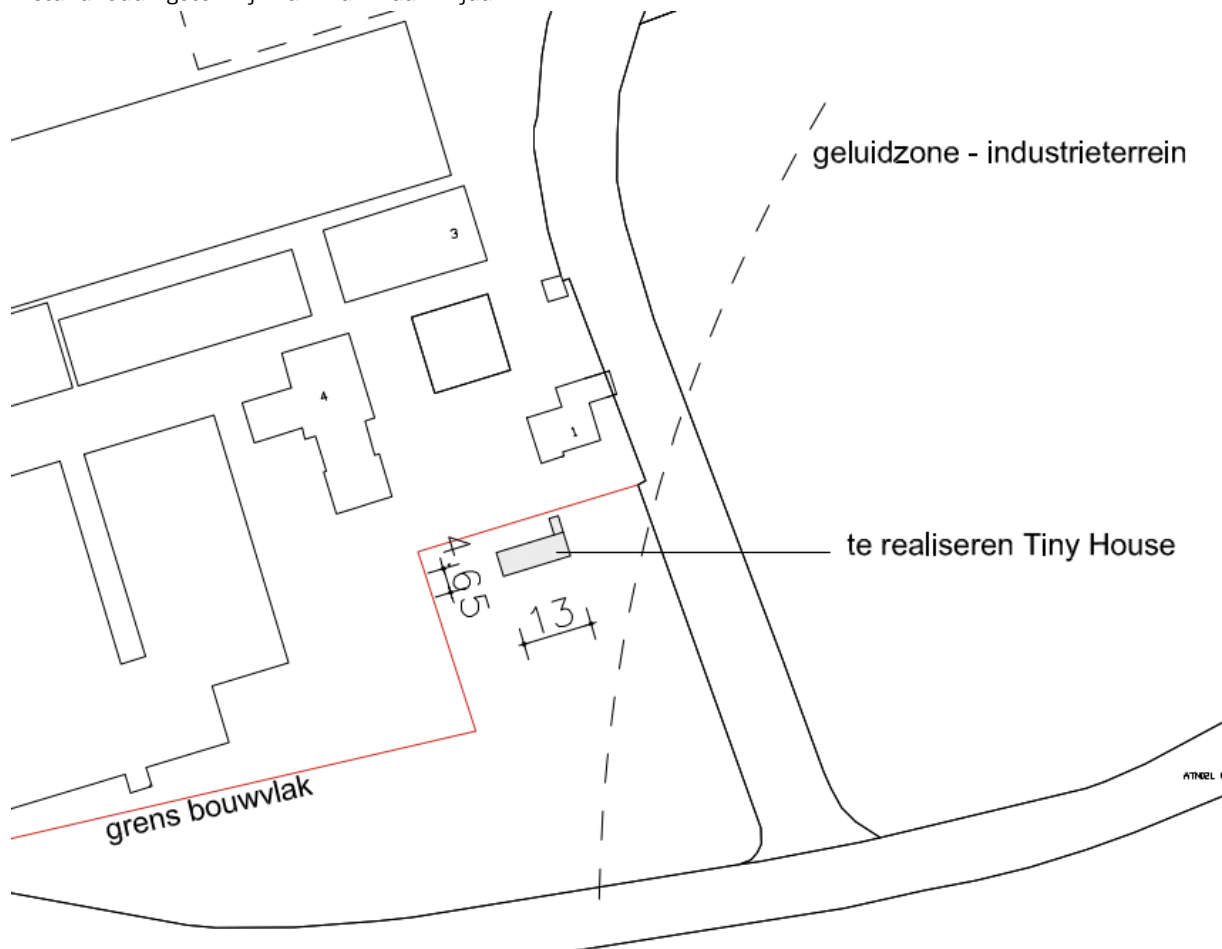
Figuur 1 projectlocatie met locatie tiny house



2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Beschrijving van het plan

Op het perceel is een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen 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.



Figuur 2 weergave tiny house

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 (januari 2023) is op 14 januari 2023 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 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 bestemd als 'Agrarisch' en heeft hierin de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Er zijn 2 bedrijfswoningen binnen het bouwvak toegestaan en de bedrijfswoning is slechts toegestaan op de bestaande locatie binnen het agrarisch bouwvlak. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting'. 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.

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:

- Er is slechts één tiny house/uuthuske per erf toegestaan;
Er wordt één tiny house op het erf geplaatst.
- 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 tweetal bedrijfswoningen geplaatst.

- een tiny house/uuthuske wordt gedurende een termijn van ten hoogste 15 jaar toegestaan met behulp van een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudstermijn;
er wordt een omgevingsvergunning afgegeven met een tijdelijke instandhoudstermijn van 15 jaar.
- op basis van deze nota worden ten hoogste 10 'tijdelijke' omgevingsvergunningen voor een tiny house/uuthuske verstrekt;
er zijn vanaf het moment van vaststelling van het afwegingskader voor het buitengebied drie omgevingsvergunningen verleend voor een tiny house in het buitengebied van de gemeente Aalten.
- 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. Het tiny house wordt daarnaast gerealiseerd buiten de geluidszone van het industrieterrein.. Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- de omvang van een tiny house/uuthuske mag ten hoogste 60 m² bedragen;
de omvang (buitenwerks) van het tiny house bedraagt 60 m².
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
de initiatiefnemer heeft een erfinpassingsplan overlegd (zie onderstaande afbeelding). Voor het volledige erfinpassingsplan zie bijlage 4. Hierop zijn ook de 2 parkeerplaatsen ingetekend.



Erfinpassingsplan

- ① Bestaande woningen
- ② Bestaande bijgebouwen/stallen
- ③ Nieuwe (tijdelijke) woning
- ④ Erf/tuin (nieuw)
- ⑤ Erftoegangsweg (nieuw)
- ⑥ Bestaande laanbomen
- ⑦ Hoogstam fruitbomen (bestaand)
- ⑧ Zomereik en populier (bestaand)
- ⑨ Walnoot (bestaand)
- ⑩ Tuinbeplanting (bestaand)
- ⑪ Scheerhaag (nieuw)
- ⑫ Struweelhaag (nieuw)
- ⑬ Walnoot (nieuw)
- ⑭ Parkeerplaats (nieuw)

- 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/uuthuskes voldoen aan de duurzaamheidseisen voor nieuwbouw uit het geldende Bouwbesluit (BENG). Met levensloopgeschikt wordt bedoeld dat de tiny houses/uuthuskes voor iedereen toegankelijk zijn. Het uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers zijn en de tiny houses/uuthuskes daardoor geschikt zijn voor



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. Hieronder de conclusies van het onderzoek. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de bovengrond is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.
- De sterk roesthoudende ondergrond is sterk verontreinigd met arseen.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het aangetroffen barium gehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient worden verworpen.
- Echter is er uit milieukundig oogpunt naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
- Er is voor zover bekend geen sprake van een (menselijke) bron voor een verontreiniging met arseen. De verhogingen aan arseen zijn derhalve te herleiden aan de aanwezigheid van roest in de grond. Voor arseen in de bovengrond geldt een risicowaarde van maximaal 576 mg/kg d.s., derhalve is er geen sprake van humane risico's en dus geen aanleiding tot nader onderzoek.

Concluderend:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

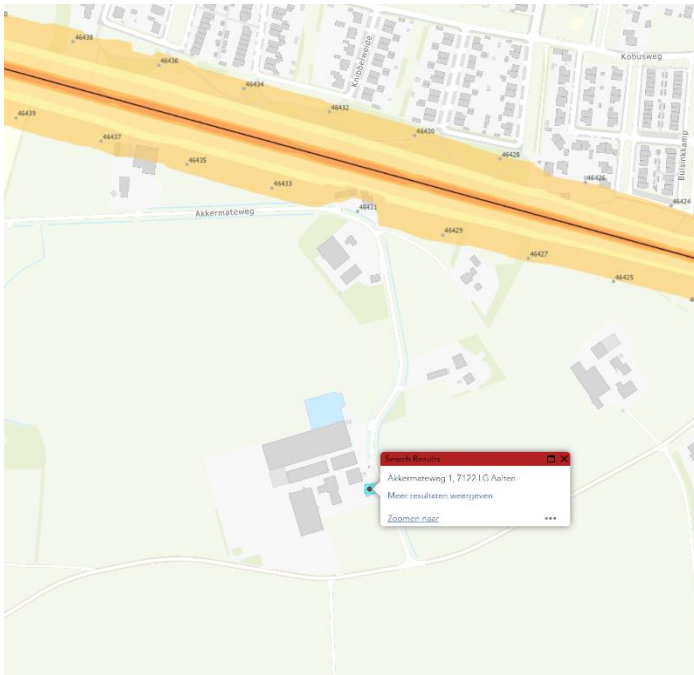
4.2 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

Railverkeerslawaai

In de directe omgeving van het plan bevindt zich een spoorweg. Deze is gelegen op een afstand van circa 380 meter. Dit is buiten de geluidzone van het spoor. De hier geldende geluidproductieplafonds (gpp's) op de met cijfers aangegeven punten hieronder zijn kleiner dan 56 dB, zodat op grond van art. 1.4a Besluit geluidhinder een zonebreedte geldt van 100 meter. Daarbuiten hoeft de geluidbelasting niet nader te bepalen, omdat hier wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB. De Wet geluidhinder legt dan geen restricties op voor wat betreft spoorweglawaai.





Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich een gezoneerd industrieterrein. De locatie van de tiny house valt hier net buiten. Het onderdeel industrielawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Verkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevinden zich wegen met een wettelijk zone. Voor een ontwikkeling binnen de zone van wegen moet aangetoond worden dat het verkeerslawaai op de gevel van (het tiny house voldoet aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen zoals een tiny house binnen een zone geldt een voorkeurswaarde van ten hoogste 48 dB. Om aan te tonen dat hieraan kan worden voldaan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder de conclusie, het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 3.

Concluderend:

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai zal ter plaatse van de nieuwe woonbestemming voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- ➔ Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water
- ➔ Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water
- ➔ Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water
- ➔ Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater
- ➔ Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer



Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het R0-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemeel van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEH of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1



Concluderend:

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

4.4 Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van de klimaatatlas gemeente Aalten is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het tiny house plasvorming wordt verwacht na een korte bui. De omliggende wegen blijven wel bereikbaar.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige bebouwde situatie. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is het tiny house ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied is geen sloot aanwezig die droog kan vallen. Hierdoor is er geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

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.

Concluderend:

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 VAN HET PROJECT

5.1 Economische haalbaarheid

Het bouwplan en de bijbehorende procedure worden door initiatiefnemer bekostigd. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.

5.2 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.



BIJLAGEN

1. Situatietekening
2. Bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Erfinpassingsplan

