

RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
VELLEGENDIJK 9 AALTEN

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging van het plangebied	2
2 Planbeschrijving	4
3 Beleid	4
3.1 Rijksbeleid	4
3.2 Provinciaalbeleid	4
3.3 Gemeentelijk beleid	5
3.4. Algemene Verklaring van geen bedenkingen	6
4 Relevante omgevingsaspecten	6
4.1 Bodem	6
4.2 Geluid	6
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
6 Conclusie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft op 12-07-2023 een verzoek ontvangen voor het tijdelijk plaatsen van een Tiny House bij de Vellegendijk 9 te Aalten. Op 11-09-2023 heeft de gemeente schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken heeft de gemeente op 19-10-2023 ontvangen.

De gemeenteraad heeft op 30 november 2021 het 'Afwegingskader voor het buitengebied' vastgesteld. In dit beleidskader staan de voorwaarden met betrekking tot het plaatsen van een Tiny House. Het Tiny House kan voldoen aan deze voorwaarden. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor moet een tijdelijke omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn van 15 jaar worden verleend op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Vellegendijk 9 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten. Het plangebied is rood omcirkeld weergegeven op afbeelding 1. Afbeelding 2 geeft de landschappelijke inpassing weer. Afbeeldingen 3 en 4 geven enkele sfeerbeelden van het erf weer.



Afbeelding 1: Plangebied



Afbeelding 2: Landschappelijke inpassing



Afbeelding 3 en 4:
Sfeerbeelden erf



2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is van plan om een Tiny House te plaatsen als tijdelijke tweede bedrijfswoning en het realiseren van twee parkeerplaatsen ten noordoosten van het Tiny house.



Afbeelding 5: Overzicht van het erf in de nieuwe situatie

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staan de grote beleidsuitdagingen en -opgaven waar Nederland voor staat. Hierin zijn, zoals de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, opwekking van duurzame energie, klimaatverandering, de overgang naar een energieadaptie en circulaire economie. In de NOVI zijn de nationale belangen opgenomen. 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. In onderhavig verzoek wordt voorzien in het plaatsen van één extra (tijdelijke) woning. Hierbij zijn niet direct nationale belangen in het geding. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad ligt bij gemeenten en provincies.

Concluderend: Het verzoek voorziet in het plaatsen van een Tiny house en treft geen rechtstreeks nationaal belang.

3.2 Provinciaalbeleid

Het provinciaal beleid is opgenomen in de omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening Gelderland van januari 2023 (geconsolideerd 21 december 2022) is op 14 januari 2023 in werking getreden. In deze omgevingsverordening staan regels op o.a. het gebied van natuur, water, windenergie en 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). De projectlocatie ligt niet in het Nationaal Landschap, de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders natuurnetwerk (GNN). Gewenst initiatief is niet gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone/ het Nationaal Landschap. In dit geval, waarbij er een Tiny house wordt geplaatst, hoeft verder niet getoetst te worden aan de regels uit de provinciale omgevingsverordening. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Concluderend: Het verzoek voorziet in het plaatsen van een Tiny house en treft geen rechtstreeks provinciaal belang. De omgevingsverordening Gelderland staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel de Vellegendijk bestemd als agrarisch.. Per bouwvlak is er maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Door het plaatsen van het Tiny House ontstaat er een tweede bedrijfswoning. Daarom is gekozen voor een procedure van een omgevingsvergunning met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan.

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad het Afwegingskader voor het Buitengebied vastgesteld. In het afwegingskader is het volgende opgenomen over tijdelijke woningen in de vorm van een Tiny House/Uuthuuske. De in het staande beleid opgenomen lokale kwaliteitscriteria voor het toestaan van een Tiny house/uuthuuske zijn:

- 1) Er is slechts één Tiny house/uuthuuske per erf toegestaan;

Er wordt in de aangevraagde situatie één Tiny house op het erf aan de Vellegedijk 9 geplaatst.

- 2) De bouw van een tiny house/uuthuuske is uitsluitend toegestaan op (of direct bij) een bestaand erf met een bestaande woonfunctie;

Het gewenste tiny house wordt bij een bestaand erf met een bestaande woning geplaatst.

- 3) Een tiny house/uuthuuske wordt gedurende een termijn van ten hoogste 15 jaar toegestaan met behulp van een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn;

In onderhavige situatie wordt t.b.v. het plaatsen van een tiny house, een omgevingsvergunning gevraagd voor 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 zijn vanaf het moment van vaststelling van het afwegingskader voor het buitengebied nog geen 10 omgevingsvergunningen verleend voor een tiny house in het buitengebied van de gemeente Aalten.

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

Het gewenste Tiny house wordt geplaatst bij een bestaand woonerf. Gezien de ligging van het initiatief t.o.v. dit bestaande woonerf en de afstand tot de verderop gelegen functies, zoals "wonen", "agrarisch" en "maatschappelijk", kan op voorhand worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook worden de genoemde, omliggende functies niet belemmerd door de gewenste ontwikkeling.

- 6) de omvang van een Tiny house/uuthuuske mag ten hoogste 60 m² bedragen;

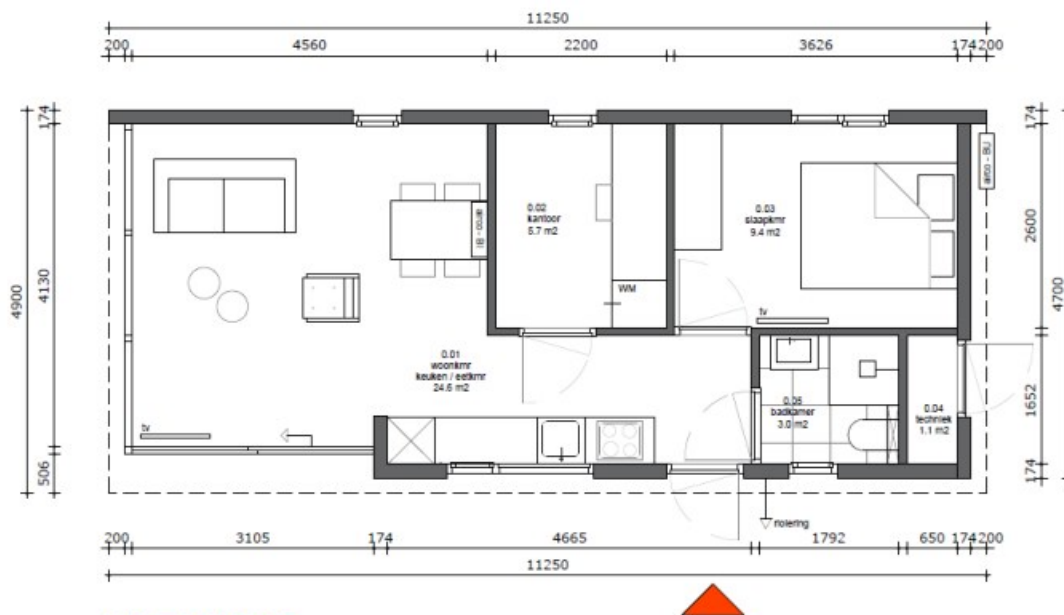
De omvang (buitenwerks) van het tiny house bedraagt 50 m².

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

Zie afbeelding 2 van dit document.

- 8) De woningen (Tiny houses) zijn duurzaam en levensloopgeschikt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten heeft ten aanzien van dit punt, op 10 mei 2022 besloten om een 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. Het onderhavige initiatief voldoet aan de uitgangspunten met betrekking tot de begrippen duurzaamheid en levensloopgeschiktheid (zie hiervoor afbeelding 6).



PLATTEGROND

Afbeelding 6: Plattegrond

Concluderend:

Het verzoek voorziet in het plaatsen van een Tiny house en voldoet aan de lokale kwaliteitscriteria uit het geldend gemeentelijke beleid.

3.4. Algemene Verklaring van geen bedenkingen

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten om:

1. in te stemmen met de bij dit besluit behorende 'Lokale kwaliteitscriteria voor het toevoegen van een woning in het landelijk gebied van de gemeente Aalten';
2. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te geven voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, die aan deze lokale kwaliteitscriteria voldoet;
3. te bepalen dat de onder 2. bedoelde ontwerpverklaring voor een project kan worden aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er gedurende de termijn van de ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend omtrent die aanvraag;

4 Relevante omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In 1997 is de locatie onderzocht door adviesbureau Van der Poel. De resultaten van het onderzoek geven aan dat de vaste grond nagenoeg schoon is en in het grondwater zijn slechts lichte verhoogde waarde voor een aantal zware metalen gemeten. In 2015 heeft tanksaneringsbedrijf Hamer een tank verwijderd. Voor het plaatsen van een Tiny house is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

4.2 Geluid

Het dichtstbij liggende bedrijf (Varsseveldsestraatweg 114) bevindt zich op ca. 325 m afstand van de beoogde locatie van het Tiny house. Op die afstand vormt het bedrijf geen belemmering voor het plan, en zal de woning ook voor het bedrijf niet belemmerend zijn.

Bedrijfsactiviteiten zijn niet aanwezig in de ruime omgeving van de beoogde woning, en vormen daarmee geen belemmering.

Geluid wegverkeer

De locatie bevindt zich op ruim 200 m van de Vellegendijk, en op ca. 180 m afstand van de Varseveldsestraatweg/provinciale weg N318. Voor beide wegen geldt dat de locatie binnen de zone ligt van de weg. Die zone ligt namelijk op 250 m vanuit het midden van de weg (aan beide kanten). De Vellegendijk is een heel rustige weg in het buitengebied. Op 200 m afstand zal het geluid van het wegverkeer ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

De provinciale weg N318 daarentegen is een drukke verkeersweg. Uit een globale geluidtoets blijkt echter dat ook het wegverkeerslawaai van deze weg onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Cumulatie

Cumulatie van geluid is bij dit plan niet aan de orde.

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?	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 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 laag gelegen 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 perceelsloten 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. Wat betreft waterinfiltratievoorziening wordt het Tiny House aangesloten op de al reeds bestaande infiltratievoorziening van de varkensschuren die op het erf staan.

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. 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 initiatiefnemer bekostigd. Het plan is financieel haalbaar.

5.2 Exploitatieplan

Met het voorliggende plan wordt het plaatsen van een tijdelijk Tiny House als tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De kosten voor de gemeente liggen 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.

6 Conclusie

Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er bij de bouw van het Tiny House aan de Vellegendijk 9 in Aalten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.