



**Ruimtelijke
onderbouwing
Lichtenvoordse-
straatweg 65 te Aalten**

23 februari 2024

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	8
4.4 Klimaatadaptatie	9
4.5 Ecologie, flora en fauna	10
5 Uitvoerbaarheid	10
5.1 Haalbaarheid	10
5.2 Exploitatieplan	10
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Namens de initiatiefnemer en aanvrager heeft de gemeente Aalten een verzoek ontvangen voor de splitsing van een bedrijfswoning aan de Lichtenvoordsestraatweg 65 te Aalten.

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 Lichtenvoordsestraatweg 65 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.

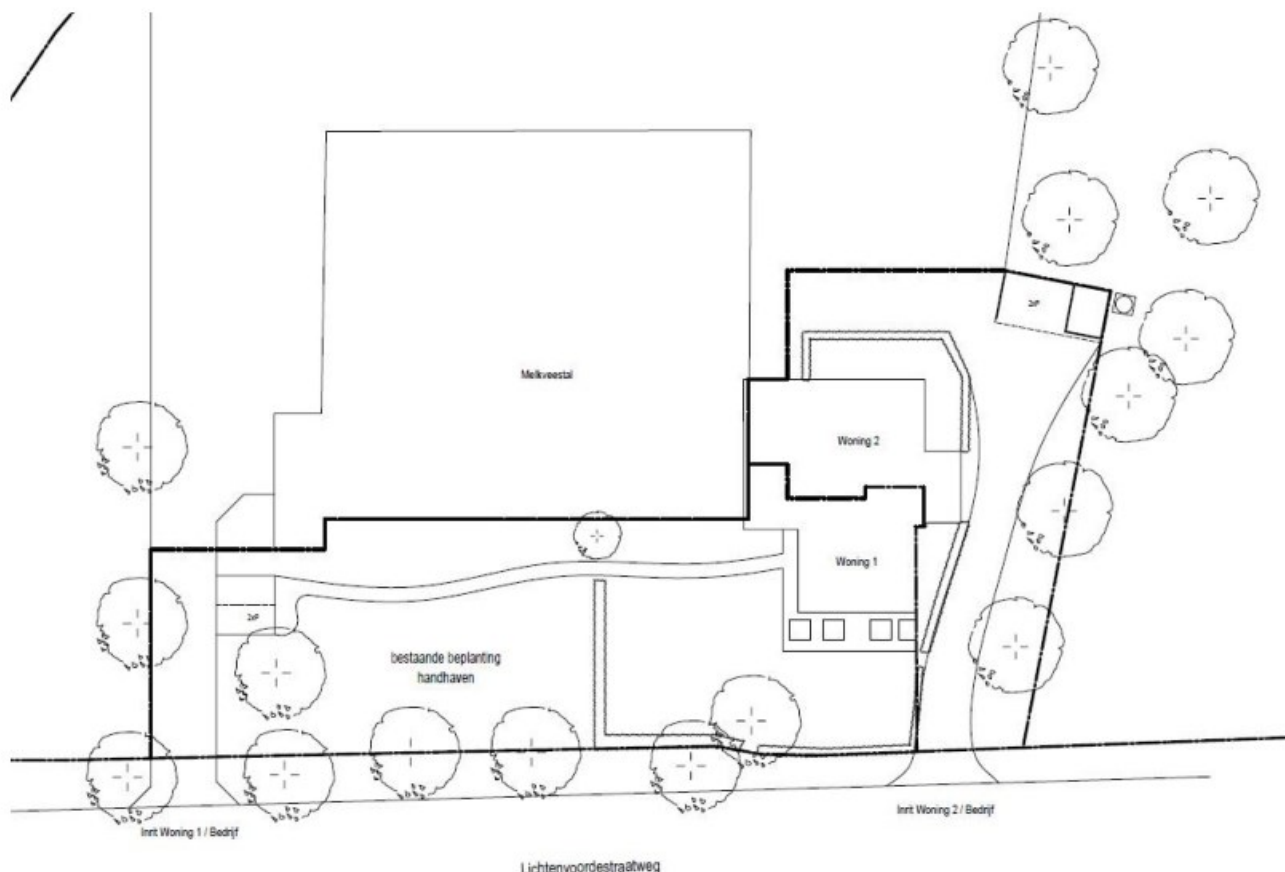
1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Lichtenvoordsestraatweg 65 ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten noorden van de kern Aalten. Het plangebied is rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding. Het plangebied ligt in een Nationaal Landschap.



2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de hoofdbouwmassa van een bestaande bedrijfswoning te splitsen. Door een bouwkundige aanpassing te doen waarmee er een brandwerende scheiding tussen de eenheden ontstaat wordt het pand gesplitst in twee woningen. De gehele hoofdbouwmassa wordt al gebruikt voor bewoning en het leegstaande achterhuis heeft geen agrarische bedrijfsvoering meer. Het uiterlijk van het te splitsen gebouw verandert niet. Ook verandert de erfopzet niet, het aantal bijbehorende bouwwerken blijft gelijk. Beide woningen zullen uitgevoerd worden als levensloopbestendige woning. In onderstaande afbeelding is een overzicht van het erf en de bebouwing 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.

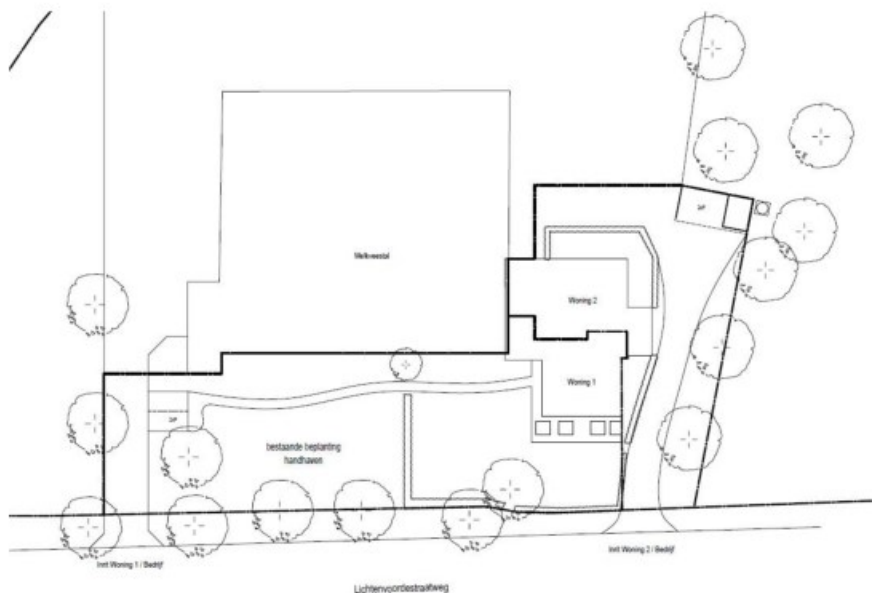
Met het realiseren van één extra woning door middel van woningsplitsing zijn niet direct nationale belangen in het geding. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad ligt bij gemeenten en provincies.

3.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening Gelderland is geactualiseerd en op 2 januari 2024 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 de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders natuurnetwerk (GNN) en hoeft derhalve daarop niet getoetst te worden. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Met de woningsplitsing wordt er binnen de bestaande bedrijfswoning een tweede woning toegevoegd. De ingreep heeft geen ruimtelijke impact. Doordat er geen wijzigingen in erfgebied zijn voorzien wordt daarmee rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten. Er vindt geen aantasting van de kernkwaliteiten plaats dus een versterking van de uitvoering hiervan is niet van toepassing. Ook verandert het type activiteit niet, omdat het om een woningsplitsing gaat.



Fragment Landschappelijk erfinpassingsplan Lichtenvoordsestraatweg 65

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is het perceel Lichtenvoordsestraatweg 65 bestemd als Agrarisch met waarden. Per bouwvlak is er één woning toegestaan. Er 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. 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.

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 waarde.

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 andere (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, die nu ook al in de maatschap deelneemt, 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 hoofdbouwwerk) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend;

De inhoud van de hoofdbouwmassa bedraagt ruim 1.450 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;

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. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'.

De bestaande erf- en landschapsinrichting is reeds uitgegaan van een één erf-gedachte en dit wordt dus ook ongewijzigd voortgezet overeenkomstig het beleid. De reeds uitgewerkte erfinrichting is ruim voldoende en biedt geen reden deze verder uit te breiden dan wel te wijzigen. Zie toelichting onder 3.2.

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). Het bouwplan voorziet niet in de toevoeging van bijgebouwen.

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 is er bij de aanvraag een Verkennend Bodemonderzoek ingediend en uit de conclusie blijkt dat er geen bezwaar is tegen het voorgenomen gebruik.

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 30 meter uit het hart van de Lichtenvoordsestraatweg. 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. De weg is weliswaar druk bereden maar gezien de relatief grote afstand tot de weg en de lage maximumsnelheid, en de situering aan de geluidluwe zijde van de woning (van de weg afgekeerd) 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?	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 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 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. 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 klimaatadaptieve maatregelen of voorzieningen getroffen dienen te worden. In verband met het ongewijzigde gebruik van de reeds dubbel bewoonde woning zijn bij dit voorliggende plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

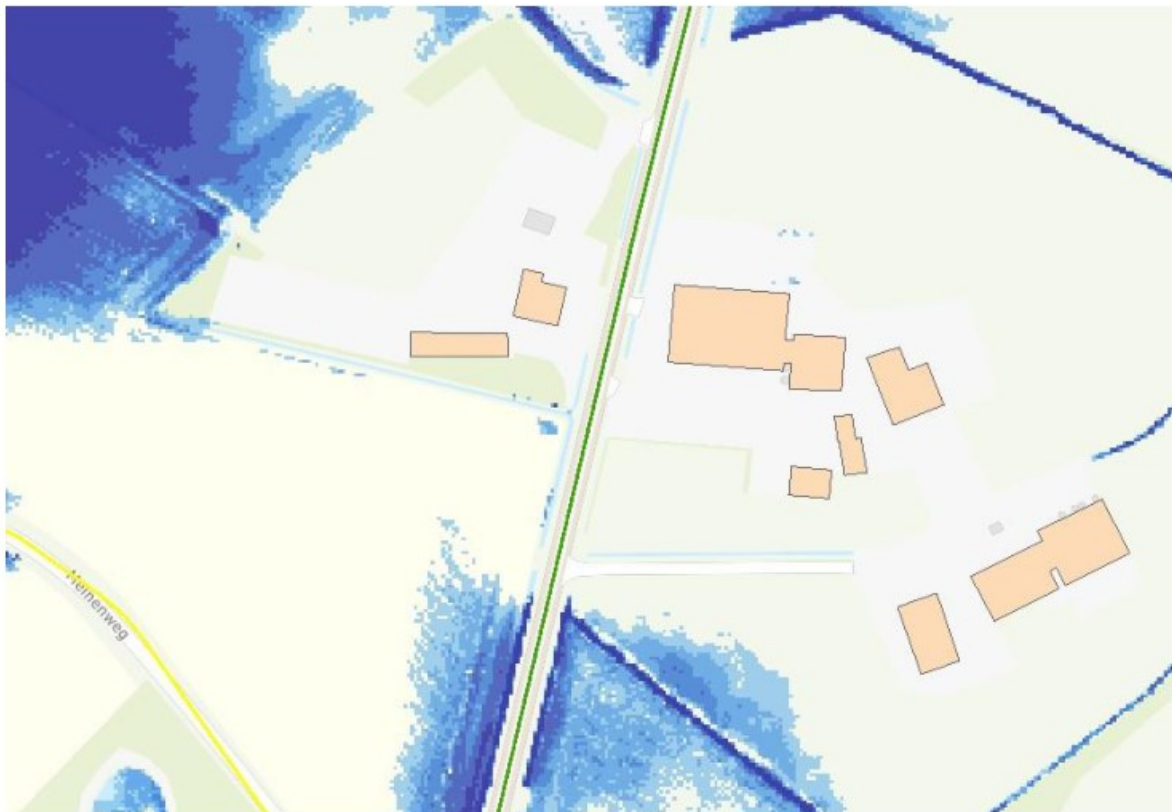
Op basis van de omgevingsverordening Gelderland die is geactualiseerd en op 2 januari 2024 in werking getreden is, dient gekeken te worden naar de volgende aspecten:

- 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 Lichtenvoordsestraatweg 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 1,20 en 1,80 m1 (aanname) onder maaiveldniveau zakken. De mate waarin de grondwaterstand 's zomers zakt neemt in de toekomst toe door klimaatverandering. Uit ontvangen informatie van de initiatiefnemer over de afgelopen 20 jaar blijkt dat deze locatie niet droogtegevoelig is.

Onderstaand fragment van de Klimaatatlas Aalten bevestigt dit.



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. 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 splitsing van de woning in twee woningen mogelijk gemaakt. Met de eigenaar van het perceel moet de gemeente Aalten nog een exploitatie-overeenkomst sluiten 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.