

MT-besluit gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/23/144287/Bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening 2023"
Verantwoordelijk organisatieonderdeel	A6 Team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/23/144287/D-504163
Vertrouwelijkheid	Openbaar

Toelichting voorstel

Samenvatting

Portefeuillehouder: T.M.M. Kok

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening 2023' is een zogenaamd verzamelplan dat betrekking heeft op diverse percelen in het buitengebied van de gemeente Aalten.

In totaal betreft het bestemmingsplan 37 locaties waar een herziening op perceelsniveau plaatsvindt. De wijzigingen vinden op verzoek van de betreffende eigenaar plaats. Een aantal locaties worden meegenomen als gevolg van een verleende omgevingsvergunning - uitgebreide procedure voor woningsplitsing. Voor de meeste locaties is eerder een realisatieovereenkomst gesloten, waarover het college van burgemeester en wethouders eerder een besluit heeft genomen.

Een groot deel van de planwijzigingen heeft betrekking op de omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming omdat het agrarische bedrijf ter plaatse beëindigt en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze locaties zijn in overeenstemming met het beleidsstuk Afwegingskader Buitengebied. In ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing kan een woning worden gerealiseerd op hetzelfde erf of op een locatie aan de rand van de kern.

Eén van de doelstellingen uit het afwegingskader buitengebied is het verbeteren van de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Met de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en toevoeging van woningen in het buitengebied is er sprake van een verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. De locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden worden landschappelijk goed ingepast, waardoor er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorgestelde beslispunten

De beslispunten zijn: 1. Het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aanbieden, overeenkomstig bijbehorend voorstel en ontwerpbesluit.

Besluit

Akkoord.

Inleiding

In dit plan zijn 37 locaties opgenomen. De ontwikkelingen worden hieronder opgesomd en kort omschreven:

Nr.	Adres	Plaats	Globale omschrijving ontwikkeling
1.	Akkermateweg 10	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming en toevoeging van één woning.
2.	Aladnaweg 12	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming en toevoeging van één woning.
3.	Aladnaweg 15-15b	Aalten	Inpassen van een omgevingsvergunning voor splitsing van de woning.
4.	Brethouwerweg 2-4	Aalten	Omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor drie vrijstaande woningen.
5.	Brethouwerweg 3	Aalten	Inpassen van een omgevingsvergunning voor splitsing van de woning.
6.	Caspersstraat 19-19a	De Heurne	Omzetten van de agrarische

			bestemming in een woonbestemming en sloop van lege schuren en stallen.
7.	Caspersstraat 24	De Heurne	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming en sloop van lege schuren en stallen.
8.	Dinxperlosestraatweg 102 en 102a	Aalten	Twee wooneenheden op basis van inwoning formeel splitsen in één bedrijfswoning en één plattelandswoning.
9.	Dinxperlosestraatweg 107	Aalten	Twee wooneenheden op basis van inwoning formeel splitsen.
10.	Driehonderdmeterweg 12c	Aalten	Verkleinen van de bedrijfsbestemming en gedeeltelijk omzetten in een agrarische bestemming (zonder bouwvlak).
11.	Driehonderdmeterweg 18	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming en toevoeging van één woning.
12.	Essinkweg 6-8	Aalten	Splitsen van een woning in twee woningen.
13.	Essinkweg 10	Aalten	Wijziging in het agrarisch bouwvlak.
14.	Haartseweg 10	Aalten	Splitsen van een woning in twee woningen.
15.	Haartseweg - perceel P 749 (naast Haartseweg 12a)	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming naar wonen ten behoeve van vier vrijstaande woningen.
16.	Hagtweg 6	Aalten	Vergroting van het bestemmingsvlak wonen en de ontwikkeling van bosgebieden.
17.	Heegtweg 1-1a	Aalten	Twee wooneenheden op basis van inwoning formeel splitsen en omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming.
18.	Huisstedelijk 5a	Aalten	Wijziging in het bestemmingsvlak wonen.
19.	Kalverweidendijk, perceel F 731	Dinxperlo	Omzetten van een deel van de agrarische bestemming in een bosbestemming ten behoeve van de aanplant van bos.
20.	Kappersweg 8 en 10	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van twee vrijstaande woningen waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
21.	Koopdieksken 3	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in Maatschappelijk - Zorgboerderij.
22.	Kruisdijk - perceel S 1146 (tegenover Kruisdijk 12a)	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) in een woonbestemming voor één woning.
23.	Lage Heurnseweg 33-35	De Heurne	Toevoegen van een bouwvlak voor een vrijstaande bedrijfswoning en wijziging van het aantal woningen in de bestaande hoofdbouwmassa van twee naar één.
24.	Lage Heurnseweg - perceel F 2420 (naast Lage Heurnseweg 51-53)	De Heurne	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming ten behoeve van twee vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen.
25.	Legtersdijk 7	Aalten	Inpassen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van één nieuwe woning op een

			voormalig agrarisch bouwperceel.
26.	Navisweg 5	Aalten	Inpassen van een omgevingsvergunning voor splitsing van de woning.
27.	Pakkebierweg 1	Aalten	Inpassen van een omgevingsvergunning voor splitsing van de woning.
28.	Piepersweg - perceel R 1817 (naast Piepersweg 3)	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) in een woonbestemming voor twee vrijstaande woningen.
29.	Rengelinkweg 1	Aalten	Wijzigen functieaanduiding groepskampeertrein in kleinschalig kamperen t.b.v. minicamping.
30.	Romienendiek - ontwikkeling bosgebieden	Aalten	Realisatie van drie bosgebieden.
31.	Slaadijk 14 en 14a	Aalten	Wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en toevoeging van één woning.
32.	Slaadijk 16	Aalten	Wijzigen van de agrarische bestemming in een natuurbestemming.
33.	Stokkertweg 1	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming.
34.	Tuunterweg 3 en 3a	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming, formeel splitsen van de woning in twee wooneenheden en toevoeging van twee vrijstaande woningen.
35.	Varsseveldseweg 2a	De Heurne	Omzetten van de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) in een woonbestemming voor één woning waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.
36.	Veenhuisweg 4	Aalten	Omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor twee woningen.
37.	Vlasspreideweg 8	Aalten	Inpassen van een omgevingsvergunning voor splitsing van de woning en bestemmen van één woning als plattelandswoning.

Argumenten

Met dit bestemmingsplan wordt er uitvoering gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde "afwegingskader buitengebied" vanwege een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Ook worden er woningen toegevoegd.

1. Sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) en nieuwbouw woningen

Op 12 locaties wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op bijna alle locaties waar gesloopt wordt, wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Op de locatie Essinkweg 10 wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt en het agrarisch bouwvlak verkleind. Op al deze locaties wordt kwaliteitswinst behaald door sloop van bebouwing en een goede landschappelijke erfinpassing. Op sommige locaties wordt in ruil voor de sloopmeters een woning gebouwd op het erf. Sloopmeters kunnen op basis van het afwegingskader buitengebied ook worden verplaatst naar de rand van de kern. Op die manier wordt aan de Lage Heurnseweg een woonbestemming toegekend voor in totaal vier woningen. Ook aan de Haartseweg wordt een woonbestemming toegekend voor vier vrijstaande woningen. Aan de Piepersweg wordt een woonbestemming toegekend voor twee woningen en aan de Kruisdijk wordt een woonbestemming toegevoegd voor één woning. Sloopmeters die over zijn kunnen tot vier jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan worden ingezet volgens het afwegingskader buitengebied of de in het bestemmingsplan opgenomen sloopbonusregeling. Dit is vastgelegd in separate realisatieovereenkomsten die zijn gesloten met de exploitant.

2. Woningsplitsingen

Zes locaties betreffen een woningsplitsing die vergund is middels een omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Op deze locaties wordt het maximale toegestane aantal woningen aangepast van 1 naar 2. Dit betreft zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen/plattelandswoningen. Deze splitsingen zijn mogelijk op basis van het afwegingskader buitengebied. Op de locaties Haartseweg 10, Veenhuisweg 4 (monumentale boerderij) en Essinkweg 6-8 wordt het toegestane aantal woningen vermeerderd van 1 naar 2, zodat de woningen gesplitst kunnen worden. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan ingediend worden zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Op de locaties Tuunterweg 3-3a, Dinxperlosestraatweg 102-102a, Dinxperlosestraatweg 107 en Heegtweg 1-1a wordt een inwonings situatie geformaliseerd waardoor het planologische toegestane aantal woningen toeneemt van 1 naar 2. Op de locatie Lage Heurnseweg 33-35 wordt een woningsplitsing ongedaan gemaakt en een

	vrijstaande woning gerealiseerd. Al met al kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Kanttekeningen	Er zijn drie zienswijzen ingediend. Twee van de drie zienswijzen vormen geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De waterparagraaf is aangepast n.a.v. de zienswijze die is ingediend door het waterschap. Het waterschap heeft ingestemd met de voorgestelde aanpassing.
Overleg gevoerd met	In het kader van de voorbereiding van het plan is overleg geweest met verschillende collega's van afdeling ruimte, team openbare ruimte: H. Scheffer, R. Donderwinkel, H. Roebers, J. ten Klooster, A. van Straten.
Vervolgstappen en planning	1. Behandeling door het college op 5 maart 2024; 2. Vaststelling door de gemeenteraad op 22 april 2024.
Participatie	Het plan is overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel. Beide hebben een reactie gegeven op het voorontwerp. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze worden beantwoord in de zienswijzennota.
Communicatie	De vooraankondiging met betrekking tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan is in Aalten Actueel gepubliceerd op dinsdag 5 december 2023. Er zijn geen reacties binnengekomen n.a.v. deze vooraankondiging. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Het collegevoorstel met zienswijzennota wordt na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders toegezonden aan de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen.