

Interne notitie

Aan : Hennie Scheffer
Van : Rik Hulshof
Afdeling : Bestuur en Openbare Ruimte
Datum : 25 juli 2018
Kopie aan : --
Onderwerp : beschrijving woningsplitsing Dinxperlosestraatweg 141 Aalten

Aanleiding

De gemeente Aalten heeft een verzoek ontvangen voor splitsing van de woning Dinxperlosestraatweg 141 te Aalten. Een initiatiefnemer wil hier de deel van de voormalige boerderij verbouwen tot een woning.

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2017 een splitsingsmogelijkheid gegeven aan woningen die groter zijn dan 1200 m³. De hoofdbouwmassa van de bestaande woning Dinxperlosestraatweg 141 is ruim groter dan 1200 m³.

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, met toepassing van een buitenplanse afwijking, doorlopen. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijk relevante aspecten van de aanvraag omgevingsvergunning behandeld.

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Aalten, ten zuidoosten van de kern IJzerlo en vlakbij de Duitse Grens. Er is hier sprake van een open agrarisch cultuurlandschap.



Plangebied in het cultuurlandschap

Bebouwing

De bestaande bebouwing is een voormalige boerderij van begin 20^e eeuw. Het voorhuis wordt bewoond en het achterhuis is voormalige bedrijfsruimte: de deel. Achter de bestaande woning (hoofdbouw) staat een aantal schuren en stallen.



Voorgevel



Achtergevel

Planbeschrijving

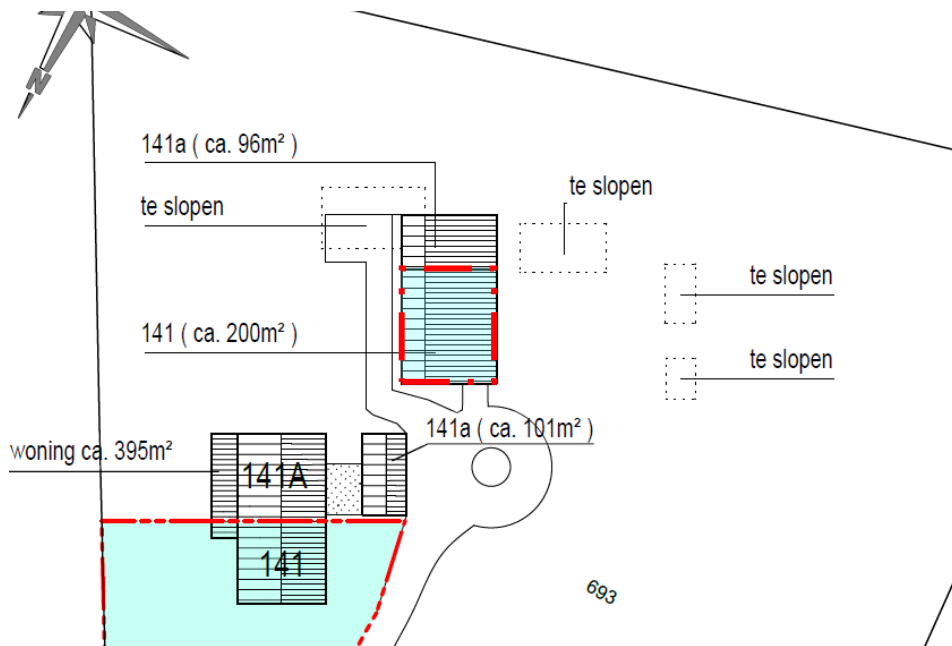
Initiatiefnemer is van plan om de hoofdbouwmassa van een bestaande woning te splitsen door een nieuwe woning te realiseren in de deel. De beide toekomstige percelen worden ontsloten via een

gezamenlijke erftoegangsweg vanaf de Dinxperlosestraatweg en een bestaande erfinrichting die in na splitsing gezamenlijk gebruikt wordt.

Erfinrichting

Uitgangspunt van de initiatiefnemer is om gebruik te maken van de bestaande gebouwen en infrastructuur op de kavel. Enkele verspreide bijgebouwen worden gesloopt om te kunnen voldoen aan de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

Na realisatie van het plan wordt het erf compacter en blijft de natuurlijke opbouw van het erf (woning voor en de schuren achter op het erf) in tact.



Schets erfinrichting

Landschappelijke inpassing

In de periode 2008/2009 is het erf in samenwerking met het PAN en met behulp van financiering van de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer nieuw ingericht. Naar aanleiding van de onderhavige plannen is aan de initiatiefnemer gevraagd om te zoeken naar mogelijkheden om de landschappelijke inpassing van dit erf in dit open gebied verder te versterken.

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland en Dorpen in het Groen is in juni 2018 een groen erfinpassingsplan opgesteld. Een uitsnede daarvan vindt u in de onderstaande afbeelding.



Legenda

-  Solitaire boom
-  Knotbomen
-  Bestaande (punt)beplanting
-  Vrij uitgroeiende haag
-  hulplijn
-  Knip- en scheerheg
-  Bestaande (vlak)beplanting
-  Geriefbosje/Vogelbosje

De woningsplitsing

De woning wordt gesplitst in het voor- (oorspronkelijke woning) en achterhuis (deel). De nieuwe woning komt in de oorspronkelijke deel c.q. achterhuis. Uiterlijk verandert het te splitsen gebouw niet noemenswaardig. De deeldeuren worden vervangen door een glaskozijn en er worden een aantal kozijnen vervangen en een aantal dakramen geplaatst.

De bestaande woning in het voorhuis zal gebruik maken van het voorste deel van de te behouden berging en de nieuwe woning in het achterhuis krijgt de aangebouwde ruimte met het achterste deel van voornoemde berging.



Gewijzigde begane grond

