



René Lovink
bouwmanagement

GEMEENTE AALTEN

Datum: - 6 JULI 2018

Zaaknummer: 2/18/036354

Gemeente Aalten
t.a.v. de heer H. Scheffer
Postbus 119
7120 AC AALTEN

Keijenburg, 26 juni 2018

Betreft: locatie Velsdijk 10 te Aalten
Onze ref: 18-043

Geachte heer Scheffer,

Namens [redacted] nlijik aan te duider.
wonende en eigenaar van Velsdijk 10 te 7122 JH Aalten, verzoeken wij u medewerking te verlenen aan het middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van voornoemde locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied 2015, zoals vastgesteld 21 maart 2017.

Inleiding

Op de locatie Velsdijk 10 te Aalten is voorheen een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij (rundvee) gevestigd geweest. Na bedrijfsbeëindiging en sloop van bedrijfsbebouwing heeft de locatie met de resterende bebouwing de bestemming Woondoeleinden (W1) gekregen.

De markante hallenhuisboerderij met resterende bijgebouwen bleef door de toenmalige eigenaar in gebruik en bewoond door 2 gezinnen, zoals deze in de voorgaande generaties eveneens gebruikt werd.

[redacted] heeft de locatie februari 2012 in bezit gekregen en aanvankelijk samen met derden bewoond. In verband met overlijden van één van de partners van het andere gezin en het vervolgens noodgedwongen moeten verhuizen van de andere partner, is daarna de woning alleen door [redacted] bewoond geweest.

Door het wegvallen van de medegebruiker van het pand zijn de woonlasten voor deze locatie volledig voor rekening van [redacted]; gekomen. Deze woonlasten zijn, mede ook door de onderhoudskosten van de behoorlijke afmetingen en volume van de bebouwing (1916 m3), dermate hoog dat deze niet door een enkele gebruiker als [redacted]; te dragen zijn.



René Lovink
bouwmanagement



René Lovink Bouwmanagement ~ Teubenweg 10 ~ 7256 AJ Keijenborg ~ tel. (+31) (0)6 33 58 42 25
KvK 57635145 ~ AbnAmro IBAN: NL78ABNA 0558436595 ~ BTW-nr NL163499056B01 ~ info@lovinknl.nl

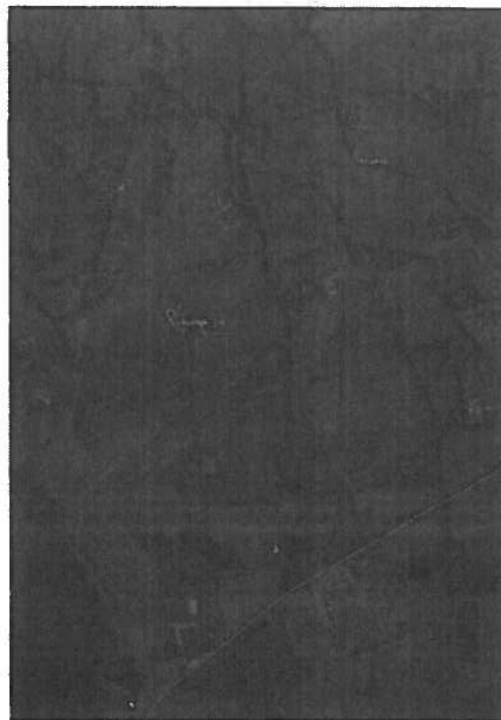


René Lovink
Bouwmanagement

Louter en alleen om deze reden heeft de locatie eind 2016 via een makelaar, welke veel ervaring heeft met dit soort objecten, ter verkoop aangeboden.

De locatie blijkt, ondanks regelmatige interesse van partijen onverkoopbaar te zijn, waarbij als argumentatie door aspirant-kopers nagenoeg altijd het onderhoudsaspect wordt aangegeven.

Direct gevolg van de huidige situatie is dat de bouwtechnische kwaliteit van de opstallen zienderogen sterk terugloopt en daarmee op termijn het cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke pand in een agrarisch gebied met landschapswaarde niet meer bruikbaar zal zijn en verloren kan gaan. Ook gezien de kapitaalvernietiging dat hiermee gepaard zou gaan, is dit geen gewenst situatie.





Planvorming

Teneinde een duurzame oplossing voor de huidige problematiek te bewerkstelligen en de ontstane impasse te doorbreken heeft binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 dd. 21-03-2017 en ontwerp Parapluplan gemeente Aalten dd. 23-05-2018 een plan ontwikkeld, waarbij de kwaliteiten van de locatie gewaarborgd worden, achterstallig onderhoud alsnog uitgevoerd wordt, opstallen verduurzaamd worden en een sluitende exploitatie wordt bewerkstelligd.

Teneinde bovenstaande te verwezenlijken heeft de intentie om het plan uit te werken op basis van de volgende componenten:

- Gebruiksfunctie
- Verduurzaming
- Verbetering landschappelijke inpassing

Gebruiksfuncties

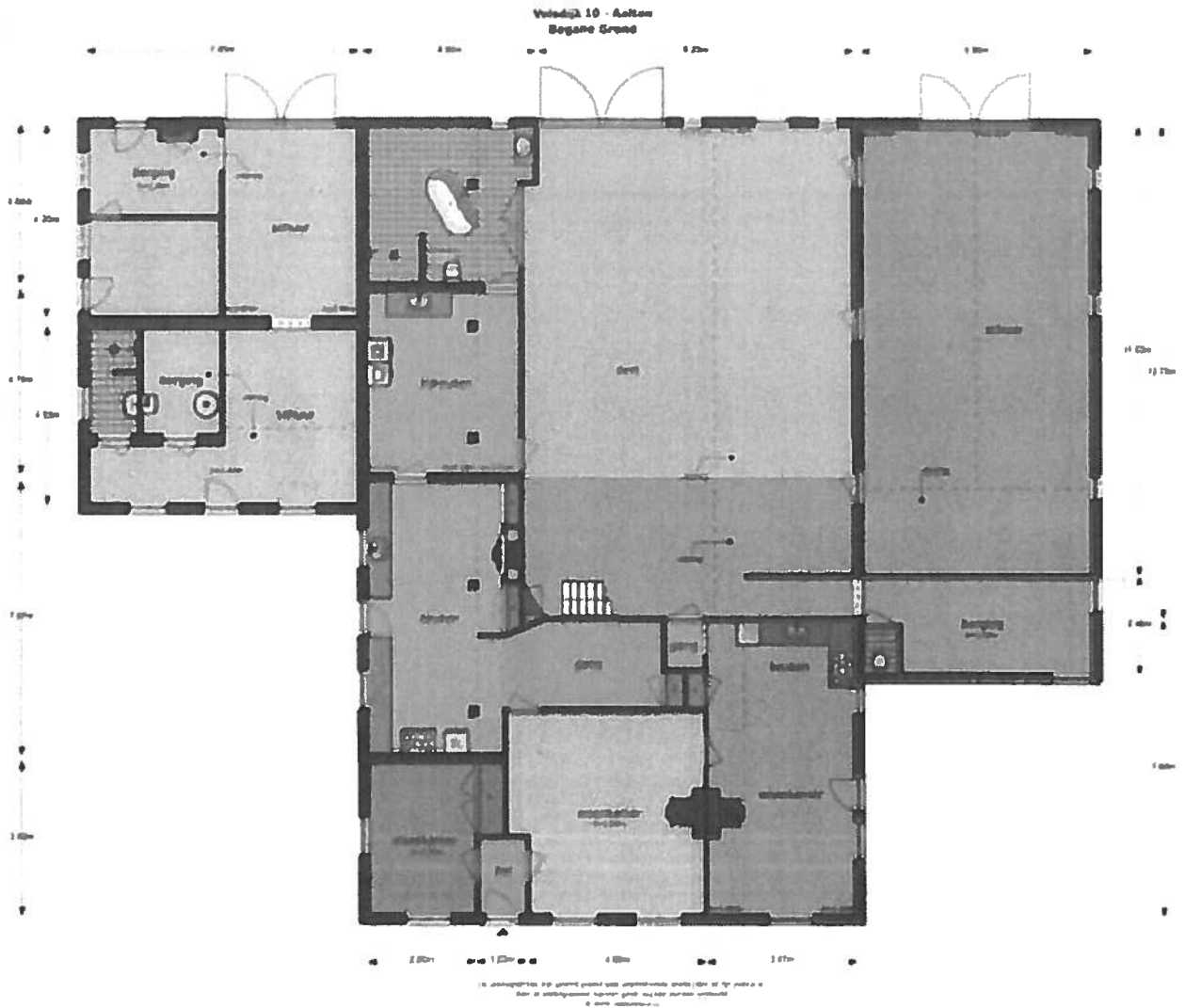
Binnen de huidige bestemming Wonen-1 wordt een verbouwingsplan uitgewerkt waarbij de voorheen gedoogde dubbele bewoning wordt omgezet in een (kadastrale) scheiding van het pand en ondergrond ten behoeve van 2 wooneenheden, waarbij de fysieke scheiding conform de nu geldende voorschriften vanuit het bouwbesluit uitgevoerd wordt.

zal zijn huidige deel van het opstal blijven bewonen (het rood ingevulde deel van de plattegrond). Voor de 2^e woning is onder voorwaarde van medewerking aan het bouwplan door gemeente Aalten, reeds overeenstemming met een aspirant-koper, de (het groen ingevulde deel van de plattegrond).

Naast de woonfunctie voor 2 wooneenheden wordt een bij het landelijk karakter passende invulling voor nevenactiviteiten gerealiseerd met een recreatieve toepassing op het hippische vlak. Daartoe wordt een deel van het gebouw ingevuld als verblijfsrecreatie (het blauw ingevulde deel van de plattegrond) met de mogelijkheid gebruik te maken van de reeds aanwezige paardenstallen en paardenbak. De groepsaccommodatie (het geel ingevulde deel van de plattegrond) wordt aangewend voor het begeleiden van studenten voor de opleiding gecertificeerd paardenhouderschap.

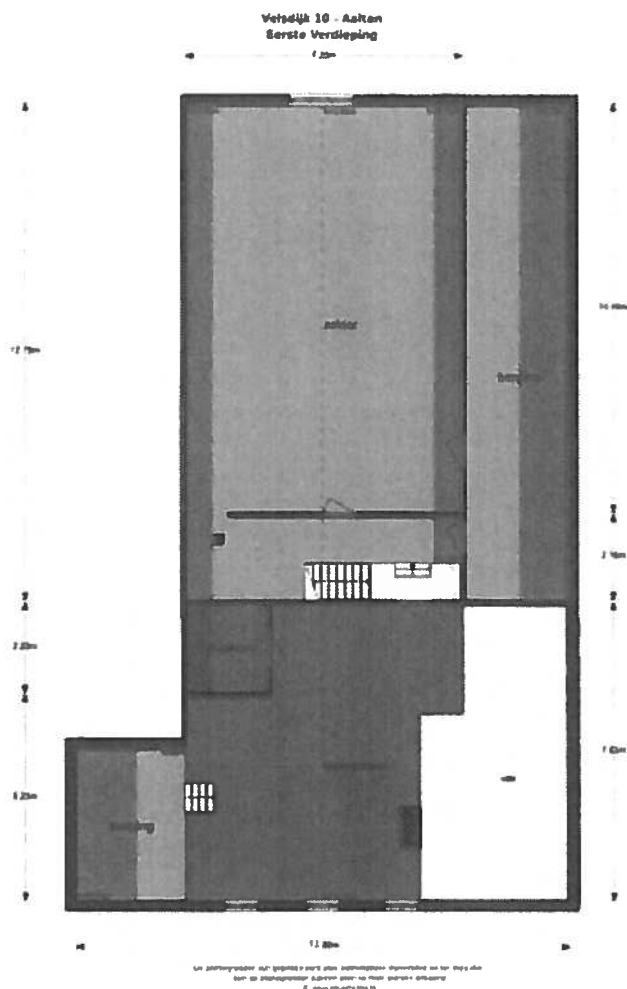


René Lovink
bouwmanagement





René Lovink
bouwmanagement



Verduurzaming

In het voorgenomen bouwplan is verduurzaming een belangrijk aspect, niet alleen ten aanzien van de maatschappelijke betrokkenheid maar zeker ook gezien de energietransitie en toekomstige beheersbaarheid van energielasten. Doelstelling bij de woningsplitsing is dan ook zeker om tot een energieneutraal gebouw te komen en al dan niet gefaseerd het plan aardgasvrij te ontwikkelen. Als adviseur installatietechniek is hiervoor Brunsveld Ingenieurs te Aalten ingeschakeld om het concept hiervoor uit te werken.



Verbetering landschappelijke inpassing

De onderhavige locatie is ingebed in een agrarisch gebied met landschapswaarde en kan met name gezien de aanwezige paddocks, stapmolen en paardenbak een betere invulling krijgen. Ook hierin wordt ten behoeve van de verdere uitwerking in overleg met gemeente Aalten een externe adviseur groen, natuur en landschap ingeschakeld.

Alvorens de verdere uitwerkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning op te starten, verzoek wij u vriendelijk te bevestigen onder welke voorwaarden, binnen het vigerende bestemmingsplan en Paraplubestemmingsplan, bovenstaand plan door gemeente Aalten meegewerkt wordt aan benodigde vrijstellingen.

Graag lichten wij deze onderbouwing in een persoonlijk gesprek toe en vernemen graag van u.

Met vriendelijke groet,

René Lovink Bouwmanagement



Ing. R.G. Lovink