



Postbus 119
7120 AC Aalten

T (0543) 49 33 33
E gemeente@aalten.nl

www.aalten.nl

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-18-0229-600

besluitdatum: 7 september 2018
verzonden: 7 september 2018

AANVRAAG

Op 23 juni 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het herbestemmen van het pand tot woning en kantoorruimte aan de Bredevoortsestraatweg 39 en 39A te Aalten. Het registratienummer is WA-18-0229. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie I, nummers 13187 en 13188.

BESLUIT

Wij besluiten aan dit verzoek mee te werken. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo);

Onderdeel van dit besluit:

- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

De vergunning bestaat uit dit besluit inclusief de bijlagen met beoordeling, overwegingen en voorschriften en de bijbehorende gewaarmerkte stukken.

INWERKINGTREDING

Het betreft een besluit waarop de reguliere procedure van toepassing is. De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Er kan nu gebruikgemaakt worden van de vergunning.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Aalten,

T.M.M. Kok
Wethouder

BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-18-0229-600, voor herbestemmen pand tot woning en kantoorruimte aan de Bredevoortsestraatweg 39 en 39A te Aalten.

Inhoud:

- Beoordelingen en overwegingen
- Voorschriften

BEOORDELINGEN EN OVERWEGINGEN

Beoordeling

Wij hebben het plan getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.2. van de Wabo).

Volledigheid

De aanvraag is ontvankelijk. De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten (op grond van artikel 2.8 van de Wabo en nader uitgewerkt in §4.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht).

Verlenging beslistermijn

Op 23 juli 2018 hebben wij de proceduretermijn verlengd met 42 dagen.

Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot Detailhandel en tot Waarde - Archeologie hoog. De aanvraag is in strijd met artikel 12.1 van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat geen andere functies dan detailhandel en de bestaande (boven)woning zijn toegestaan.

In het voorbereiding zijnde bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten is het perceel bestemd tot:

- Gebiedsaanduiding overige zone – rest bebouwde kom. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.
- Gebiedsaanduiding overige zone - nieuwbouw niet toegestaan. De aanvraag is in strijd met artikel 23.1.1.a van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van de deze aanduiding het bestaand aantal woningen niet mag toenemen.

Overwegingen herbestemming

Centrumontwikkeling

Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Concentratie en verplaatsing van winkels van buiten het kernwinkelgebied naar het centrum draagt daaraan bij. Boekhandel Messink & Prinsen was gevestigd in het pand Bredevoortsestraatweg 39 en is verplaatst naar het centrum. Om te voorkomen dat er nieuwe detailhandel in het pand vestigt wordt het pand herbestemd. Vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan wordt via deze omgevingsvergunning, onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' het gebruik voor dienstverlening en één woning planologisch toegestaan.

Milieuzonering

Wanneer een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk maakt mogen deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door een plan. De aanvraag voorziet in een gevoelige functie (wonen). Voor de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen) is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Het betreft richtafstanden voor verschillende gebiedstypen. De locatie ligt in een omgeving die als 'gemengd gebied' wordt getypeerd. Dit zijn gebieden langs hoofdinfrastructuur en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. Voor deze gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Er zijn in de omgeving geen bedrijven die van invloed zijn op het plan. De functie dienstverlening kent gelijke

afstanden als de functie detailhandel. Mogelijke overlast voor de omgeving neemt daarmee in vergelijking met bestaande mogelijkheden niet onevenredig toe. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat er maximaal 140m² voor de functie dienstverlening c.q. kantoor mag worden gebruikt.

Geluid

De locatie ligt aan de Oosterkerstraat (de zogenaamde 'binnenring') en aan de invalsweg Bredevoortsestraatweg. Uit een geluidsberekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï 59 dB(A) bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De nieuwe functie (wonen) is alleen mogelijk als de geluidbelasting teruggebracht wordt tot de voorkeursgrenswaarde. Als dat in redelijkheid niet mogelijk is dan kan een hogere grenswaarde worden toegekend. Gezien het belang van herbestemming, en het gegeven dat in redelijkheid geen maatregelen te treffen zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, wordt een hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaaï vastgesteld.

Woningbouwplanning

In de Woningbouwplanning Aalten 2017 is aangegeven dat toevoeging van nieuwe woningen slechts in beperkte mate is toegestaan. Binnen deze Woningbouwplanning is ruimte gecreëerd voor transformatie van dit soort locaties. De extra woning voor deze locatie komt ten laste van deze 'transformatieruimte'. De herbestemming is hierdoor in overeenstemming met het woonbeleid.

Parkeren

Bij het wijzigen van functies wordt beoordeeld welk effect dit heeft op het parkeren. De situatie rondom de bestaande bovenwoning wijzigt niet: voor deze woning is op eigen terrein parkeerruimte beschikbaar naast het pand, ontsloten op de Bredevoortsestraatweg. Volgens de aanvraag is hier ruimte voor 2 auto's. De functiewijziging van winkel naar kantoor zorgt niet voor extra parkeerdruk. Voor de nieuwe woning geldt een parkeernorm van 1,6. Dit betekent dat voor deze woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (blijvend) aanwezig moeten zijn. De aanvraag voorziet hierin.

Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat er minimaal 4 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn en blijven, ook bij een eventuele herinrichting van het perceel.

Afwijking bestemmingsplan

De afwijking is beperkt en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen belangen van derden in het geding die zich hiertegen verzetten. Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplanse afwijking) met toepassing van bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit Omgevingsrecht. In dit artikel is bepaald dat dit mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften onderdeel planologisch strijdige activiteit

Aan de omgevingsvergunning is het volgende voorschrift verbonden:

- in het pand mag op de begane grond maximaal 140 m² voor de functies dienstverlening c.q. kantoor worden gebruikt
- op het perceel moeten te allen tijde 2 parkeerplaatsen bereikbaar vanaf de Bredevoortsestraatweg en 2 parkeerplaatsen bereikbaar vanaf de Damstraat beschikbaar zijn.