

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-16-0246-500

besluitdatum: 29 mei 2017
verzonden: 30 mei 2017

AANVRAAG

Op 17 november 2016 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van H. ter Horst, Bongenkamp 45, 7122 TV Aalten. De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een woonhuis met een bijgebouw aan de Legtersdijk 7 te Aalten. Het registratienummer is WA-16-0246. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie R, nummer 1474 en 1475.

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 (art. 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit).

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

INWERKINGTREDING

De vergunning is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan nu nog geen gebruikgemaakt worden van deze vergunning. De vergunning treedt namelijk pas in werking zes weken plus een dag na die waarop de beroepstermijn ingaat (zie publicatie in het huis-aan-huisblad 'Aaltens Nieuws.nl' of op de gemeentelijke website www.aalten.nl, onder Aalten Actueel). Een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek), voorkomt dat de vergunning na de genoemde periode in werking treedt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten

J. Naber
Secretaris/Algemeen directeur

J.A. Gerritsen
Burgemeester

BIJLAGE 1

behorende bij het besluit WA-16-0246-500, voor het nieuw bouwen van een woonhuis met een bijgebouw aan de Legtersdijk 7 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.3. van de Wabo).

Volledigheid

De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten (op grond van artikel 2.8 van de Wabo, nader uitgewerkt in §4.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht). Op 24 november 2016 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 5 januari 2017 ontvangen. Hiermee is de aanvraag op dit onderdeel volledig en ontvankelijk.

Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Strijdigheid bestemmingsplan

De aangevraagde vergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het plangebied van perceel Legtersdijk 7 heeft op grond van bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 de bestemmingen Agrarisch, Wonen-1 en Waarde - Archeologie gematigde verwachting. De realisatie van de nieuwe woning met een goothoogte van 3,15 m en een dakhelling van ca 10 graden is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De aanvraag is daarmee in strijd met artikel 3.3.1 sub a van het bestemmingsplan, omdat daarin bepaald is: 'De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.'

Ook wordt afgeweken van de bouwregels zoals die gelden voor een perceel met de bestemming Wonen-1, omdat daarvoor bepaald is dat een woning een goothoogte mag hebben van niet meer dan 3 m en een hoofdbouw voorzien moet zijn van een kap, waarvan de helling minimaal 30 graden bedraagt.

Afwijking bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de Ruimtelijke onderbouwing 'Legtersdijk 7 Aalten'. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 2 toegevoegd bij dit besluit.

Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit) .

Zienswijzen

In de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend, zie bijlage 3 bij dit besluit. Het betreft een herhaalde claim van het bouwrecht dat aan de grondeigenaar van de Legtersdijk 5/7 annex eigenaar van het bouwrecht afkomstig van de Aaltenseweg 92 b en c is toegekend.

Reactie op de zienswijze

Het college heeft per brief van 11 juni 2009 aan de grond- en bouwrechteigenaar bevestigd dat zijn bouwrechten, afkomstig van sloop van stallen op het perceel Aaltenseweg 92b en c te Dinxperlo, behouden blijven en bij brief van 26 november 2015 toegezegd dat zij hiervoor (onder voorwaarden) een extra woning mochten realiseren bij de Legtersdijk 5. Ondanks de inspraak van de indienster van de zienswijze, heeft de gemeenteraad deze bevestiging/toezegging bij besluit van 17 november 2015 bekrachtigd door een voorlopige verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Op 23 mei 2017 heeft de raad overigens de definitieve vvgb afgegeven. Vanuit deze achtergrond heeft een particuliere initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Het college zal dus, vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, deze toezeggingen richting grond- en bouwrechteigenaar en deze initiatiefnemer moeten nakomen. Daarnaast heeft de indienster van de zienswijze geen nieuwe feiten aangedragen die een ander licht werpen op haar claim. In

de raadsmededeling 155/2015 (zie

<https://www.aalten.nl/document.php?m=28&fileid=89540&f=d2276c5d09a28ea442b8195e47927c13&attachme nt=1&c=46445>) wordt een toelichting gegeven op de kwestie en het gemeentelijke standpunt. De zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. De indienster van de zienswijze ontvangt een afschrift van de vergunning en een afschrift van de kennisgeving van het besluit in 'Aaltens Nieuws.nl' en 'Dinxpers Nieuws' onder Aalten Actueel en op onze gemeentelijke website.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften onderdeel planologisch strijdige activiteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt aangevangen met de vergunde bouwwerkzaamheden;
- binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn de bouwwerkzaamheden voltooid;
- de vvgb en daarmee deze omgevingsvergunning vervallen indien aan bovengenoemde voorwaarden niet wordt voldaan;
- het bouwwerk moet binnen 1 jaar na oplevering landschappelijk ingepast worden (inclusief natuuraanleg) volgens het Landschappelijk inpassingsplan Legtersdijk 5&7 in Aalten.