

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-19-0293-600

besluitdatum: 4 juni 2020
verzonden: 10 juni 2020

AANVRAAG

Op 7 november 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft woningsplitsing aan de Lage Heurnseweg 32 en 32 A te De Heurne. Het registratienummer is WA-19-0293. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie F, nummer 2202.

BESLUIT

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

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

Onderdeel van dit besluit:

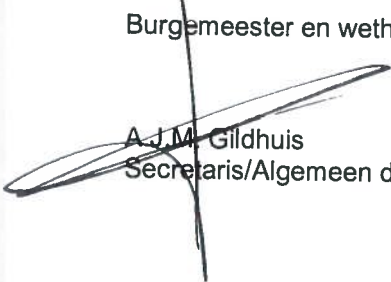
- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

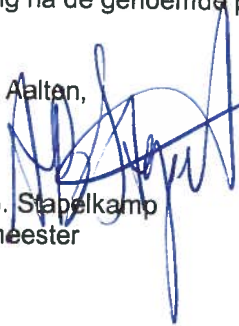
De vergunning bestaat uit dit besluit inclusief de bijlagen met beoordeling, overwegingen en de bijbehorende gewaarmerkte stukken.

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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,


A.J.M. Gildhuis
Secretaris/Algemeen directeur


mr. A.B. Stapelkamp
Burgemeester



BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-19-0293-600, voor woningsplitsing aan de Lage Heurnseweg 32 en 32 A te De Heurne.

Inhoud: - Beoordelingen en overwegingen

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 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 11 december 2019 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 5 februari 2020 ontvangen. Hiermee is de aanvraag op dit onderdeel volledig en ontvankelijk.

Overwegingen onderdeel bouwactiviteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten heeft het perceel de Gebiedsaanduiding overige zone - buitengebied. Het plan is in overeenstemming met deze gebiedsaanduiding.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is het perceel bestemd tot Waarde - Archeologie lage verwachting. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

Het plan is in strijd met de bestemming Wonen-1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015. Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag voor een vergunning voor de bouwactiviteit ook aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een planologisch strijdige activiteit.

Welstand

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de gemeentelijke welstandsnota geldt welstandsgebied Landelijk gebied - niveau: voor en achter: regulier toetsniveau. Het Gelders Genootschap heeft het plan hieraan getoetst. Het advies was positief. Wij hebben dit advies overgenomen.

Bouwverordening van de gemeente Aalten

Het plan is getoetst aan de Bouwverordening. Het betreft bepalingen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Uit het ingediende verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Het voldoet hieraan voor zover van toepassing.

Bouwbesluit

Het plan is getoetst aan het Bouwbesluit. In het bouwbesluit zijn bepalingen opgenomen over de sterkte van de bouwconstructie, de technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, de voorschriften inzake installaties, het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen en bouw- en sloopwerkzaamheden. Het voldoet hieraan voor zover van toepassing.

Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is het perceel bestemd tot Wonen - 1. Er ontstaat een tweede woning. De aanvraag is in strijd met artikel 24.1 van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

a. het wonen, met dien verstande dat: 1. per bestemmingsvlak één woning is toegestaan, dan wel ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

Afwijking bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de "Ruimtelijke onderbouwing Lage Heurnseweg 32". Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 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

Het ontwerp plan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bijlage: Ruimtelijke Onderbouwing Lage Heurnseweg 32

Hoofdstuk 1 Besluit gemeenteraad 23 mei 2017 en 18 september 2018

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2017 een motie aangenomen met het oog op het splitsen van woningen met een inhoud van tenminste 1200 m³.

Het bouwplan is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Om de woningsplitsing toch mogelijk te kunnen maken, wordt er een procedure voor een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) doorlopen. De raad gaf op 18 september 2018 een algemene verklaring van geen bedenkingen (zie [Verklaring van geen bedenkingen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0197.OV00021-VG01/b_NL.IMRO.0197.OV00021-VG01_bd6.pdf):

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0197.OV00021-VG01/b_NL.IMRO.0197.OV00021-VG01_bd6.pdf) om deze woningsplitsingen mogelijk te maken via een omgevingsvergunning, uitgebreide procedure.

Voorwaarden

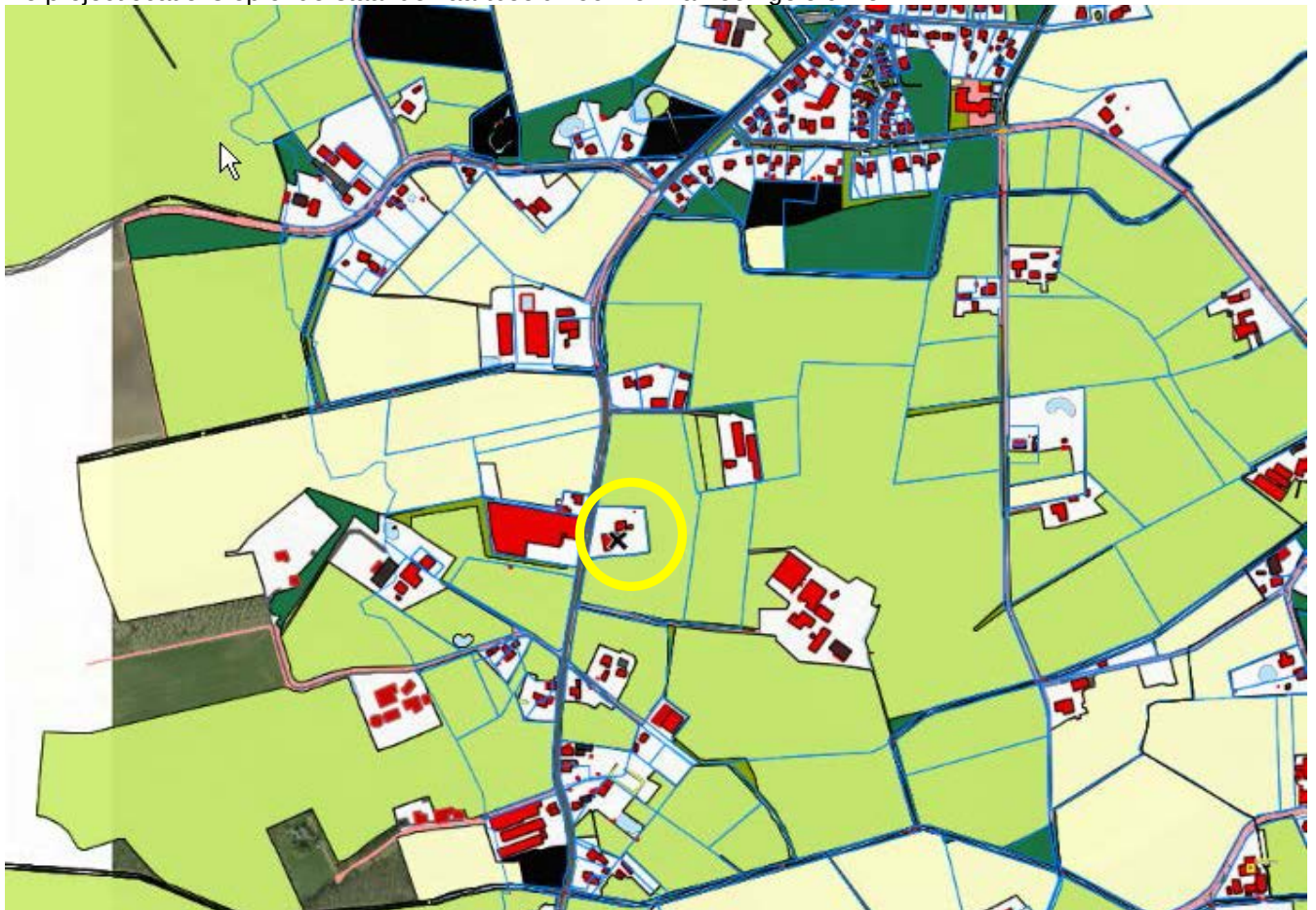
In de beide raadsbesluiten is een aantal voorwaarden opgesomd:

- de inhoud van de beide woningen die na splitsing ontstaan is minimaal 350 m³;
- de woningsplitsing mag geen beperking opleveren voor nabijgelegen functies, waarden en belangen;
- de toename van het aantal nieuwe woningen binnen een woonbestemming is beperkt tot één;
- binnen de hoofdbouwmassa zijn na realisatie van de nieuwe woning ten hoogste twee woningen toegestaan;
- per woning zijn bij de woning bijbehorende bouwwerken toegestaan met inachtneming van het bestemmingsplan;
- overtoollige bebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bebouwing;
- de woningen dienen levensloopbestendig en energieneutraal (EPC=0) te worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Ligging plangebied

Het perceel Lage Heurnseweg 32 is gelegen ten zuiden van De Heurne.

De projectlocatie is op onderstaande kaartbeeld voorzien van een gele cirkel.



Op de locatie Lage Heurnseweg 32 is hieronder verder ingezoomd.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft het pand gesplitst. De bestaande woning blijft in het voorhuis en in de oostelijk gelegen aanbouw is een tweede woning gerealiseerd. Daardoor is één zelfstandige woning aan de gemeentelijke voorraad toegevoegd. Beide percelen worden ontsloten via de bestaande inrit en het gezamenlijke erf met bijbehorende parkeerplaats. Beide woningen hebben een inhoud van méér dan 350 m³.

Verwezen wordt naar de bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning,

2. Aanvraag omgevingsvergunning - bestaande situatie en nieuwe situatie (tekening 191129 Hiddink Lage Heurnseweg 32-1)

De inhoud van de te splitsen hoofdbouwmassa is meer dan 1.200 m³. De woningsplitsing levert geen beperking op voor nabijgelegen functies, waarden en belangen. In de woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Er komt na splitsing één woning bij op dit perceel waarna er sprake is van totaal twee woningen. Overtollige bijgebouwen zijn niet aanwezig op deze locatie.

De nieuwe woning wordt levensloopbestendig en zoveel mogelijk energieneutraal (EPC=-0,01) gerealiseerd. Het perceel is landschappelijk ingepast:



De aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan

Bodem.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Het bodemonderzoek vertoonde slechts lichtverhoogde waarden. Er is geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. De locatie is geschikt voor het gebruik Wonen.

Beperken ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/functionies.

Het bedrijf Aalders b.v. (machine-/apparatenfabriek volgens het bord op de gevel) is gevestigd op Lage Heurnseweg 29. Het bedrijf heeft een productieoppervlak van 5000 m² of meer en valt 'dus' zo in bedrijfscategorie 4.1. Dat is een uiterst hoge categorie voor een bedrijf in het buitengebied.

De gewenste adviesafstand tot een woning is voor een dergelijk bedrijf 200 meter vwb geluid. De werkelijke afstand is veel minder: 25,6 meter tot de bestaande woning en 36,3 meter tot de nieuw te realiseren woning. Voor de 'nieuwe' woning is wel een volledig afscherming tegen geluid van het bedrijf door de bestaande woning. Ook de indeling van het bedrijf, met kantoor, toiletten, wasruimte magazijnen aan de voorzijde zorgt voor een akoestische afscherming van het productieoppervlak in de richting van de woning op Lage Heurnseweg 32.

Vanuit het activiteitenbesluit gelden voor het gebruik van het bedrijf normen voor geluidbescherming $L_{A,r,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen 50 dBA, $L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen 70 dBA op de bestaande, dus dichterbij gelegen, woning. Daar lijkt aan te worden voldaan

De 'nieuwe' woning ligt op ruim 200 meter van de veehouderij op de Lage Heurnseweg 30. Dit betreft echter een melkveehouderij waarvoor vaste geurafstanden gelden (50 meter). Dit betekent ook dat de woning op 200 meter geen belemmering/beperking kan vormen voor deze veehouderij.

Er ontstaan door deze woningsplitsing geen belemmeringen voor de bestaande omringende bedrijven/functionies dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/functionies

Wegverkeerslawaai.

De woning wordt verder bijna volledig afgeschermd tegen wegverkeerslawaai van de Lage Heurnseweg. De gevelbelasting zal dan ook ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) liggen. Voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder

