



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-22-0288-500

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 25 november 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het plaatsen van een Tiny House (bedrijfswoning) aan de Akkermateweg 3 te Aalten. Het registratienummer is WA-22-0288. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie L, nummer 750.

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).

ZIENSWIJZE

Iedereen kan zienswijzen naar voren brengen. Dit kan binnen 6 weken vanaf het moment dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kunnen ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 119, 7120 AC Aalten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A. J. M. Gildhuis
secretaris/ algemeen directeur

mr. A. B. Stapelkamp
burgemeester



BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-22-0288-500, voor het plaatsen van een Tiny House (bedrijfswoning) aan de Akkermateweg 3 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 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 8 maart 2023 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 29 maart 2023 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

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. 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. De inhoudelijke overweging staat onder “Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit”.

Welstand

Het bouwplan hoeft op grond van artikel 2.10, aanhef en onder d, van de Wabo niet aan redelijke eisen van welstand te worden getoetst, Het bouwplan voorziet in een tijdelijk bouwwerk.

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 bodemonderzoek, van Montferland Milieu B.V. d.d. 21-10-2022, is gebleken dat de bodem geschikt wordt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik, het realiseren van een Tiny House (bedrijfswoning).

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, onder voorwaarden, hieraan voor zover van toepassing.

Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Toets aan het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2015” is het perceel bestemd tot Waarde - Archeologie lage verwachting. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming. In het bestemmingsplan “Parapluplan gemeente Aalten” heeft het perceel de gebiedsaanduiding “overige zone – buitengebied”. Het plan is in overeenstemming met deze aanduiding.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2015” is het perceel Akkermateweg 3 te Aalten bestemd als “Agrarisch”. In het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Met de toevoeging van het Tiny House (bedrijfswoning) wordt het maximaal aantal toegestane wooneenheden overschreden. Ook is het Tiny house gepositioneerd buiten het bouwvlak. Daarom is ervoor gekozen om, voor de aanvraag omgevingsvergunning, een procedure te doorlopen met toepassing van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van het “Afwegingskader Buitengebied”.

Afwegingskader Buitengebied.

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad van Aalten het “Afwegingskader Buitengebied” vastgesteld. In paragraaf 2.4 staan de kwaliteitscriteria voor het realiseren van een Tiny House in het buitengebied.

De lokale kwaliteitscriteria voor het toestaan van een Tiny House/uuthuuske zijn:

1. Er is slechts één Tiny House/uuthuuske per erf toegestaan;
2. De bouw van een Tiny House/uuthuuske is uitsluitend toegestaan op (of direct bij) een bestaand erf met een bestaande woonfunctie;
3. Een Tiny House/uuthuuske wordt gedurende een termijn van ten hoogste 15 jaar toegestaan met behulp van een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn;
4. Op basis van deze nota worden ten hoogste 10 ‘tijdelijke’ omgevingsvergunningen voor een Tiny House/uuthuuske;
5. Een goed woon- en leefklimaat dient vast te staan;
6. De omvang van een Tiny house/uuthuuske mag ten hoogste 60 m² bedragen;
7. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
8. De woningen zijn duurzaam en levensloopgeschikt.

Het bouwplan voldoet aan bovengenoemde kwaliteitscriteria.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad besloten om:

1. In te stemmen met de bij dit besluit behorende ‘Lokale kwaliteitscriteria voor het toevoegen van een woning in het landelijk gebied van de gemeente Aalten’;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene omgevingsrecht, af te geven voor een aanvraag om een omgevingsvergunning, die aan deze lokale kwaliteitscriteria voldoet;
3. Te bepalen dat de onder 2 bedoelde ontwerpverklaring voor een project kan worden aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er gedurende de termijn van de ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend omtrent die aanvraag;

Afwijken bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de “Ruimtelijke onderbouwing TINY HOUSE” 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.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften onderdeel bouwactiviteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De start van de bouw uiterlijk twee werkdagen voor begin bouw melden, en het gereedkomen uiterlijk melden op de dag van beëindiging van de werkzaamheden. Gebruik hiervoor de bijgevoegde kennisgevingsformulieren. (bij voorkeur per mail naar gemeente@aalten.nl);

- Een afspraak maken met medewerker dhr. B. Witjes (b.witjes@aalten.nl) of zijn vervanger voor:
 - controle van de grondslag vóórdat de fundering wordt aangelegd;
 - controle van de betonwapening;
- De scheidingsconstructie van een badruimte dient te voldoen aan Artikel 3.27 Wateropname (Een scheidingsconstructie van een badruimte heeft aan een zijde die grenst aan die ruimte tot 1 m boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan $0.01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$);
- 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de rioleringsgegevens (rioleringstekening) ter nadere goedkeuring te worden overlegd.

Voordat gestart wordt met de werkzaamheden moeten onderstaande stukken worden ingediend. Dit kan per e-mail naar gemeente@aalten.nl, ter attentie van afdeling Ruimte, team Openbare Ruimte onder vermelding van het nummer WA-22-0288-500:

- Ter controle berekeningen en tekeningen van de constructies zoals van fundering- beton-, staal- en houtconstructies en systeemvloeren, minimaal drie werkdagen voordat met de uitvoering/wijziging wordt begonnen.

Voorschriften onderdeel planologisch strijdige activiteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De start van de bouw uiterlijk twee werkdagen voor begin bouw melden, en het gereedkomen uiterlijk melden op de dag van beëindiging van de werkzaamheden. Het melden kan via <https://www.aalten.nl/bouwwerk-gereedmelding>

Aan de omgevingsvergunning is het volgende voorschrift verbonden:

- Het bouwwerk moet zo snel mogelijk na oplevering landschappelijk ingepast worden volgens het ingediende inpassingsplan.