



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000167

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 10 mei 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft de nieuwbouw van een woning aan de Varsseveldseweg (ong.) in De Heurne. Het registratienummer is Z2023-0000016. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie F, nummer 1011 en 2107.

Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- Handelen in strijd met ruimtelijke (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 Z2023-00000167.

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 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). 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 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. 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.

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 bestemd tot Agrarisch. De aanvraag is in strijd met artikel 3.1.1 van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en wel:
 1. binnen een agrarisch bouwvlak en
 2. tot maximaal 1 ha van dat vlak, dan wel maximaal 1,5 hectare ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ontwikkelingslocatie intensieve veehouderij', dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- d. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- e. een boomkwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- f. een akker- en/of tuinbouwbedrijf, niet zijnde glastuinbouw;
- g. een productiegerichte paardenhouderij; een gebruiksgesichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- h. een fouragehandel, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - fouragehandel' met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1.600 m²;
- i. een zorgboerderij met kortdurend verblijf ten behoeve van opvang van zorgvragers uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgboerderij';
- j. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in een bedrijfswoning;
- k. behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals bosjes, houtwallen en poelen;
- l. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapselementen ter plaatse van de aanduidingen: 'specifieke vorm van verkeer - onverharde paden': onverharde paden; 'houtsingel': houtsingels; 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard': een boomgaard.
- m. productiebossen

Het bouwplan voorziet in de bouw van een woning. Er is geen sprake van een bedrijfswoning.

Afwegingskader Buitengebied.

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad van Aalten het "Afwegingskader Buitengebied" vastgesteld. In paragraaf 2.3 staan de kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB's) – het bouwen van een nieuwe woning

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied zijn ten behoeve van de bouw van een nieuwe vrijstaande woning zijn:

1. de bouw van een nieuwe woning is alleen mogelijk bij een volledige beëindiging van de (agrarische) bedrijfsactiviteit op de desbetreffende locatie;
2. het toevoegen van een nieuwe woning wordt alleen toegestaan als de bestemming wordt omgezet naar "Wonen";
3. voor het toevoegen van een nieuwe woning van maximaal 750 m³ dient per woning (agrarische) bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, conform de in navolgende tabel opgenomen minimale sloopvereisten. Tenminste 50% van de oppervlakte dat minimaal gesloopt moet worden, vindt plaats op eigen erf, zijnde de locatie waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Bij bouwen aansluitend aan de kern vindt sloop uiteraard elders op een erf plaats. Verzekerd dient te zijn dat deze te slopen bebouwing niet meer wordt herbouwd;

	Aansluitend aan de kern	Op het eigen erf
1 woning	≥ 750 m ²	≥ 850 m ²
2 woningen	≥ 1.500 m ²	≥ 2.000 m ²
3 woningen	≥ 2.250 m ²	≥ 3.500 m ²

4. per locatie mogen op een erf (incl. de gerealiseerde toevoeging) maximaal 2 bestaande gebouwen worden verbouwd tot woningen. Schuurwoningen zijn toelaatbaar. De woningen dienen levensloopgeschikt en duurzaam te zijn. Indien meer dan twee nieuwbouwwoningen worden gebouwd dient 50% betaalbaar te zijn conform definitie afwegingskader woningbouw;
5. er dient sprake te zijn van een kwalitatief stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ter plaatse van toepassing zijnde gebiedskwaliteiten. De initiatiefnemer dient hiertoe een kwalitatief goed uitgewerkt erf- en landschapsinrichtingsplan te overleggen. Uitgangspunt hierbij is de 'één erf-gedachte'. Het erf- en landschapsinrichtingsplan moet binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd te zijn;
6. Bijgebouwen: indien de omvang van de bijgebouwen op het erf waar de woning wordt toegevoegd méér bedraagt dan het bestemmingsplan toestaat, dan zal dat meerdere gesloopt moeten worden, tenzij het om een monument gaat.

Voor het bouwen van de in lid 3 van het Afwegingskader Buitengebied genoemde woningen aansluitend aan de kern gelden de volgende uitgangspunten:

- a. de woning dient op maximaal (circa) 250 meter vanaf de bebouwde komgrens gebouwd te worden;
- b. er dient sprake te zijn van lintbebouwing en/of aansluiting aan bestaande bebouwing;
- c. de woning dient aan een bestaande weg te worden gebouwd;
- d. de woning mag niet in een wettelijk bepaalde geluidszone van een provinciale weg of spoorweg gebouwd worden;
- e. de woning mag niet binnen de geluidszone van een industrieterrein gebouwd worden;
- f. de woning mag niet in een milieuzone gebouwd worden;
- g. de woning mag niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone gebouwd worden;
- h. nabij de kern Aalten wordt geen medewerking verleend aan de bouw van woningen ten noorden van de N318 (Varsseveldsestraatweg) en ten oosten van de N313 (Hame-landroute);
- i. nabij de kern Bredevoort wordt geen medewerking verleend aan de bouw van woningen in het open Schootsveld;
- j. er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke inpasbaarheid.

Uit de aanvraag is gebleken dat 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 inzage legging geen zienswijzen worden ingediend omtrent die aanvraag.

Afwijken bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de ruimtelijke onderbouwing "Varsseveldseweg de Heurne – Rood voor rood". 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);
- op eigen terrein dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een statische capaciteit van minimaal 40 mm regenwater per m² verhard oppervlak (daken en bestrating, mits de bestrating reeds afwatert op uw perceel). U moet er rekening mee houden dat regenwater afkomstig van opritten niet mag worden afgevoerd richting openbaar terrein maar deze dient aangesloten te worden op uw eigen infiltratievoorziening;

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 Z2023-00000167:

- 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 woning moet zo snel mogelijk na oplevering landschappelijk ingepast worden volgens het "Landelijk inpassingsplan Varsseveldseweg De Heurne".