

## **BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING**

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN

besluitdatum: 14 augustus 2023

nr.: Z2023-00000167

verzonden: **17 AUG 2023**

### **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 Z2023-00000167. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie F, nummer 1011 en 2107.

### **ZIENSWIJZE**

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft vanaf 22 juni 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend.

### **BESLUIT**

Wij besluiten aan dit verzoek mee te werken. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning.

Het gaat hierbij om de volgende activiteit(en):

- Bouwen, (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo).

De onderstaande bijlagen worden meegezonden met het besluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

- "B-01\_algemeen\_-\_situatie\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "B-02\_bestektekening\_woning\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "\_vrijstaande\_woning\_Varsseveldseweg\_\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "Aanvraagdocument publiceeraar" ontvangen op 10 mei 2023
- "30210152524\_Situatie1\_realisatiefase\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "B-03\_bestektekening\_bijgebouw\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "seveldseweg\_De\_Heurne\_-\_aangepast\_v2\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "J156\_Toetsing\_Bouwbesluit\_2012\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "ng\_de\_Keyzer\_de\_Heurne\_v4\_2023\_01\_11\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "B\_23-007\_Overzichten\_d\_d\_09-05-2023\_pdf" ontvangen op 10 mei 2023
- "Inpassing Varsseveldseweg De Heurne 29-09-2022" ontvangen op 6 juni 2023
- "2023-6114\_Rapportage\_BENG\_MPG\_pdf" ontvangen op 28 juni 2023
- "J156\_B-det\_pdf" ontvangen op 28 juni 2023

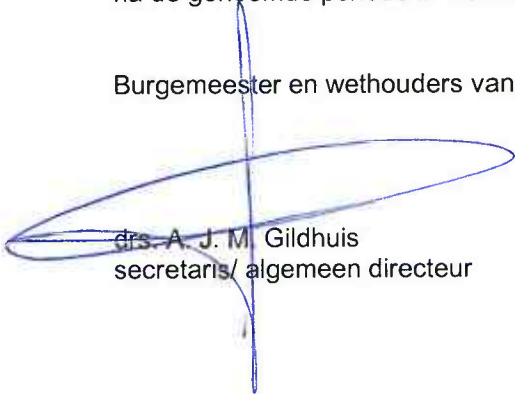


- “\_23-007\_Constructies\_d\_d\_09-05-2023\_pdf” ontvangen op 10 mei 2023
- “61230022\_IJB\_Geotechniek\_3307\_pdf” ontvangen op 10 mei 2023
- “0230210153209\_Situatie1\_gebruiksfase\_pdf” ontvangen op 10 mei 2023

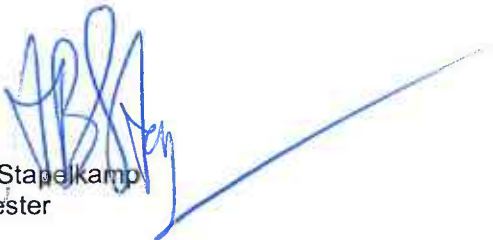
### **INWERKINGTREDING**

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](http://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,



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



mr. A. B. Stapelkamp  
burgemeester

## **BIJLAGE**

behorende bij het besluit B2023-00000050, voor de nieuwbouw van een woning aan de Varsseveldseweg tussen nummers 2 en 4 in De Heurne.

**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 verkennende bodemonderzoek met onderzoeksstrategie ONV-NL uit de NEN 5740 en het asbestonderzoek geeft onderstaande resultaten:

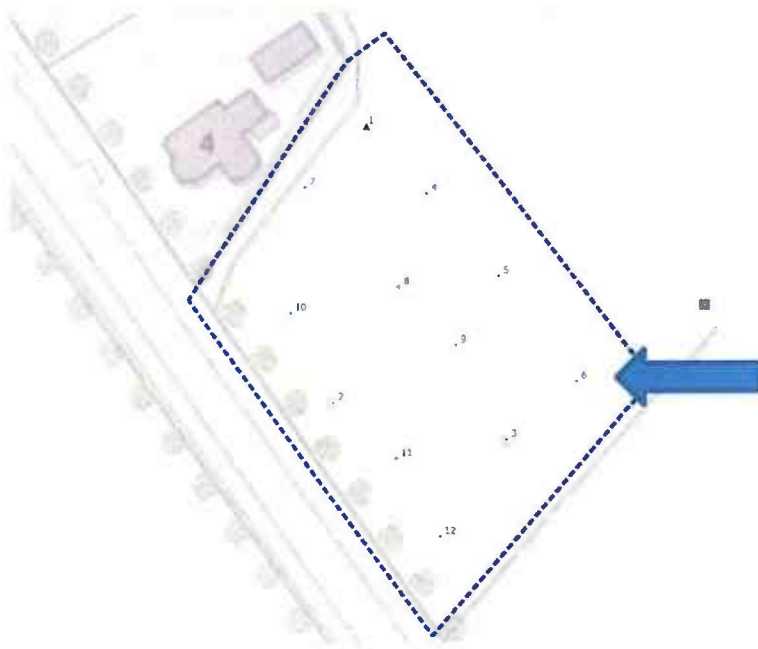
- Bovengrond (0 - 0,5) m onder maaiveld geen verhoogde waarden;
- Ondergrond (0,5 – 2,0) m onder maaiveld geen verhoogde waarden;
- Grondwater op 2,5 m onder maaiveld geeft een licht verhoogde waarde voor Barium ( 85 µg/l)

Hoewel vrijwel de gehele locatie geschikt is voor wonen is er een deellocatie die sterk vervuild is.

##### *Verontreinigingsspot:*

Tot een diepte van 0-0,4 m-mv is een sterk verontreiniging vastgesteld: met koper, lood, nikkel en zink, en matig verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met kobalt, kwik, molybdeen, minerale olie en som PCB. Zintuiglijk is in deze bovengrond zwak kolengruis- en baksteenhouder en zijn glasresten aanwezig in de bodem.

De verontreiniging bevindt zich in de bovengrond van boring 6:



Om de omvang van de vervuiling vast te kunnen stellen is een nader bodemonderzoek bij boring 06 nodig. Op basis van dit onderzoek is vrijwel de gehele locatie geschikt voor de functie Wonen. De verontreiniging in de bovengrond bij boring 6 moet via een nader bodemonderzoek worden afgeperkt en worden opgeruimd. Hiervoor moet een plan van aanpak worden overlegd.

#### *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 degebiedsaanduiding 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 gebruiksgerichte 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup>    | ≥ 850 m <sup>2</sup>   |
| 2 woningen | ≥ 1.500 m <sup>2</sup>  | ≥ 2.000 m <sup>2</sup> |
| 3 woningen | ≥ 2.250 m <sup>2</sup>  | ≥ 3.500 m <sup>2</sup> |

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 (Hamelandroute);
- 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](mailto:gemeente@aalten.nl));
- op eigen terrein dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een statische capaciteit van minimaal 40 mm regenwater per m<sup>2</sup> 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](mailto: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 systeenvloeren, minimaal drie werkdagen voordat met de uitvoering/wijziging wordt begonnen;
- De verontreiniging in de bovengrond bij boring 6 moet via een nader bodemonderzoek worden afgeperkt en worden opgeruimd. Hiervoor dient een plan van aanpak worden overleg;
- Een Beng en een MPG berekening.

### 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".