



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000079

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 23 maart 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het bouwen van een "Tiny House " aan de Haartseweg 21, 7121KZ Aalten. Het registratienummer is Z2023-00000079. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummer 1063.

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.

- "Aanvraagdocument publiceerbaar" ontvangen op 23 maart 2023
- "Omgeving_terrein_23-02-2023_pdf" ontvangen op 23 maart 2023
- "Schetsontwerp_17-03-2023_pdf" ontvangen op 23 maart 2023
- "Bestektekening_01-06-2023_voorlopig_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "tructietekening_voorlopig_01-06-2023_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "Detailleringen_voorlopig_01-06-2023_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "jzigde_situatie_voorlopig_01-06-2023_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "BENG_Berekening_Tiny_House_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "entilatieschema_voorlopig_01-06-2023_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "Bouwbesluit_toetsing_Tiny_House__pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "MPG_berekening_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "RO_Haartseweg21_Aalten13072023_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "Tekening t.b.v. herbebossing in geitenweide" ontvangen op 20 september 2023
- "2023-0418_Rapport_dd07072023_pdf" ontvangen op 19 juli 2023
- "5389_Haartseweg_21_Aalten_pdf" ontvangen op 19 juli 2023



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 Z2023-00000079, voor het bouwen van een "Tiny House" aan de Haartseweg 21, 7121KZ 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 15 mei 2023 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 19 juli 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 Verkennend bodemonderzoek, van Lycens B.V d.d. 7 juli 2023, is gebleken dat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik, het realiseren van een Tiny House.

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 gematigde verwachting (artikel 32) en heeft het perceel een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen (artikel 4). Het plan is in overeenstemming met deze bestemmingen. In het bestemmingsplan "Parapluplan gemeente Aalten" heeft het perceel de gebiedsaanduiding "overige zone – buitengebied" (artikel 24.5). Het plan is in overeenstemming met deze aanduiding.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2015" is het perceel Haartseweg 21 te Aalten bestemd als "Agrarisch met waarden". Het bouwen van een woning is alleen toegestaan, binnen een bouwblok, indien dit is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in een bedrijfswoning. Het realiseren van een Tiny House, buiten een bouwblok en niet ten dienste van agrarische bedrijfsvoering, voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijkgebied 2015". 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 gaat in dit geval om een tijdelijke woonvorm. Na het verstrijken van deze termijn dient de overstap naar een reguliere woning te worden gemaakt.

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 t.b.v. een "Tiny house" aan Haartseweg 21 Aalten" 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. Het melden kan via <https://www.aalten.nl/bouwwerk-gereedmelding>

- Voor de vuilwataansluiting (DWA) moet een vergunning worden aangevraagd via de website van de gemeente. De aansluiting is alleen voor huishoudelijk afvalwater en alle kosten voor het maken van de aansluiting zijn voor rekening van de aanvrager/gebruiker. Nadat wij de aanvraag hebben ontvangen zullen wij contact met u opnemen om te overleggen wanneer en welke werkzaamheden u zelf kunt doen, zoals b.v. het graafwerk. De diepte van het bestaande riool is bepalend voor de aanleg van het resterende deel op eigen terrein. Om te zorgen voor voldoende gronddekking op het riool moet ook gekeken worden naar de peilhoogte van de woning.
- Het hemelwater moet worden afgekoppeld en verwerkt op eigen terrein. Het is verboden hemelwater op welke manier dan ook te lozen op de persleiding.

Voorschriften onderdeel planologisch strijdige activiteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- 15 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient het toegestane gebruik van de gronden voor een "Tiny House" te worden gestaakt. Het gebruik van de gronden dienen te worden teruggebracht naar het oorspronkelijke gebruik (bosje). Het aanwezige bouwwerk (het "Tiny House") dient te worden verwijderd.