



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000283

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 12 juli 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het plaatsen van een tiny house aan de Vellegendijk 9, 7122NN Aalten. Het registratienummer is Z2023-00000283. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten sectie L, nummer 391.

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 Z2023-00000283.

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 11-09-2023 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 19-10-2023 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 betreft een tijdelijk bouwwerk en hoeft niet te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

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 hoog". Het plan is in overeenstemming met deze bestemming. In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten heeft het perceel de gebiedsaanduiding overige zone – rest bebouwde kom. Het plan is in overeenstemming met deze aanduiding.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2015" is het perceel bestemd tot "Agrarisch". Het plan is niet overeenstemming met deze bestemming. Volgens artikel 3.2.2 geldt voor het bouwen van bedrijfswoningen de volgende bepaling:

- per bouwvlak is één woning toegestaan, dan wel ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.

Door het plaatsen van het Tiny House ontstaat er een tweede woning.

Afwegingskader Buitengebied.

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad van Aalten het “Afwegingskader Buitengebied” vast- gesteld. In paragraaf 2.4 staan de kwaliteitscriteria voor het realiseren van een tiny house/uuthuuske in het buitengebied.

De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een tiny house/uuthuuske in het buitengebied 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 verstrekt;
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 bepalingen 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;

Ruimtelijke onderbouwing

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor de “Ruimtelijke onderbouwing Vellegendijk 9 Tiny House”. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan dit besluit.

De afwijking is beperkt i.v.m. het tijdelijke karakter en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen belangen van derden in het geding die zich hiertegen verzetten.

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 Z2023-00000081:

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

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.