



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000142

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 25 april 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen aan de Lichtenvoordsestraatweg 65 te Aalten. Het registratienummer is Z2023-00000142. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie O, nummer 265.

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 Z2023-00000142, voor het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen aan de Lichtenvoordsestraatweg 65, 7121RC 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.

Volledigheid

De aanvraag is ontvankelijk. De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten (op grond van artikel 2.8 van de Wabo en nader uitgewerkt in §4.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht).

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 en welstand. In de gemeentelijke welstandsnota geldt Landelijk gebied. 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 gematigde" verwachting. Het perceel heeft de functieaanduidingen "Boomkwekerijen, Specifieke vorm van agrarisch - wisselteelt boomteelt en Specifieke vorm van agrarisch – hoogteverschillen". 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 met waarden". De aanvraag is in strijd met artikel 4.2.2 van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan, dan wel ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend een bedrijfswoning ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan;
- c. in totaal één bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van één van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bedrijfswoning 1';

Door het splitsen van de boerderij ontstaat er een tweede bedrijfswoning.

Afwegingskader Buitengebied.

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad van Aalten het "Afwegingskader Buitengebied" vastgesteld. In paragraaf 2.1 staan de kwaliteitscriteria voor het realiseren van een extra woning door middel van woningsplitsing in het buitengebied.

De lokale kwaliteitscriteria voor het realiseren van een extra woning door middel van woningsplitsing in het buitengebied zijn:

1. alleen binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarde', 'Bedrijf', 'Wonen-1' of 'Wonen-2' in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2015' van de gemeente Aalten (of een opvolgend (veeg)plan) is woningsplitsing mogelijk;
2. woningsplitsing is mogelijk, mits deze zich beperkt tot de toegestane contouren van de hoofdbouwmassa en het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is (minimaal 60 m² bruto aan woonoppervlak);
3. er wordt voorzien in een aantoonbare woonbehoefte. Uit de aanvraag dient te blijken wie de toekomstige bewoners van het erf zijn. Het gemeentebestuur beoogt hiermee een speculatieve woningsplitsing te voorkomen;
4. voor woningsplitsing komen in aanmerking de hoofdbouwmassa, waarvan inhoud van de hoofdbouwmassa ten minste 1.000 m³ bedraagt waarin reeds de woonfunctie aanwezig is; een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (evt. verbonden met een kleine gang aan het hoofdgebouw) mag bij de inhoudsmaat worden meegerekend;
5. op basis van woningsplitsing zijn ten hoogste twee zelfstandige woningen binnen de hoofdbouwmassa toegestaan; dit aantal doelt op de mogelijkheid betaalbare woningen te realiseren en – waar van toepassing – karakteristieke elementen van het (de) object(en) worden verstrekt; (een derde woning is mogelijk met een sloopverplichting van 500 m²);
6. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige 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 gesplitste woning gerealiseerd te zijn;
7. 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 monumentale – of karakteristieke bebouwing gaat.

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 Lichtenvoordsestraatweg 65 te Aalten 23 februari 2024". 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 B2024-00000078:

- 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;

Onderdeel BOM

Voorschriften onderdeel andere activiteiten (beperkte milieutoets op basis van de BOR 2.2.a)

Voor de omgevingsvergunning gelden de volgende voorschriften:

Erfgoedverordening Gemeente Aalten?

Voorschriften onderdeel andere activiteiten (instandhoudingsvergunning voor archeologische terreinen op basis van de Erfgoedverordening, in een niet malta proof bestemmingsplan)

Voor de omgevingsvergunning gelden de volgende voorschriften:

- voor start van de werkzaamheden dient afdeling Ruimte, team Openbare Ruimte geïnformeerd te worden door inzending van de bij deze vergunning gevoegde kennisgeving;

(kennisgevingsformulier bij voorkeur na invulling per mail verzenden naar gemeente@aalten.nl);

- na het gereedkomen van het werk dient afdeling Ruimte, team Openbare Ruimte geïnformeerd te worden door inzending van de bij deze vergunning gevoegde kennisgeving; (kennisgevingsformulier bij voorkeur na invulling per mail verzenden naar gemeente@aalten.nl);
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen;
- de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan; (indiening bij voorkeur digitaal naar gemeente@aalten.nl);

Onderdeel BOM

Voorschriften onderdeel andere activiteiten (beperkte milieutoets op basis van de BOR 2.2.a)

Voor de omgevingsvergunning gelden de volgende voorschriften:

Erfgoedverordening Gemeente Aalten?

Voorschriften onderdeel andere activiteiten (instandhoudingsvergunning voor archeologische terreinen op basis van de Erfgoedverordening, in een niet malta proof bestemmingsplan)

Voor de omgevingsvergunning gelden de volgende voorschriften:

- voor start van de werkzaamheden dient afdeling Ruimte, team Openbare Ruimte geïnformeerd te worden door inzending van de bij deze vergunning gevoegde kennisgeving; (kennisgevingsformulier bij voorkeur na invulling per mail verzenden naar gemeente@aalten.nl);
- na het gereedkomen van het werk dient afdeling Ruimte, team Openbare Ruimte geïnformeerd te worden door inzending van de bij deze vergunning gevoegde kennisgeving;

(kennisgevingsformulier bij voorkeur na invulling per mail verzenden naar gemeente@aalten.nl);

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen;
- de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan; (indiening bij voorkeur digitaal naar gemeente@aalten.nl);