



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Omgevingswet

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2024-00001016

besluitdatum: 4 december 2024
verzonden: 4 december 2024

AANVRAAG

Op 23 oktober 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het splitsen van de woning aan de Eskesweg 2 te Aalten. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummer 202.

BESLUIT

Wij besluiten aan dit verzoek mee te werken. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

De vergunning bestaat uit dit besluit inclusief de bijlagen met beoordeling, overwegingen en voorschriften en de bijbehorende gewaarmerkte stukken.

- "Bijlage 3 Quicksan flora en fauna.pdf" ontvangen op 19 november 2024
- "24-2138-Bouwtekening B01 06-11-2024.pdf" ontvangen op 19 november 2024
- "24-2138-Bouwtekening B02 06-11-2024.pdf" ontvangen op 19 november 2024
- "Bijlage 4 Geurberekening.pdf" ontvangen op 23 oktober 2024
- "Bijlage 6 Bodemonderzoek.pdf" ontvangen op 23 oktober 2024
- "Verzoekformulier" ontvangen op 23 oktober 2024
- "Bijlage 1 Besluit bouwwerken leefomgeving 2138.pdf" ontvangen op 23 oktober 2024
- "Bijlage 2 Erfinpassingsplan.pdf" ontvangen op 23 oktober 2024
- "Bijlage 5 Digitale watertoets.pdf" ontvangen op 23 oktober 2024
- "BOPA Eskesweg 2.pdf" ontvangen op 23 oktober 2024

INWERKINGTREDING

Het betreft een besluit waarop de reguliere procedure van toepassing is. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Er kan nu gebruikgemaakt worden van de vergunning.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Aalten

B. Witjes
Team Openbare Ruimte



Motivering en overwegingen

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag is ontvankelijk. De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Voor uw aanvraag omgevingsvergunning is de regulier procedure van toepassing. Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Participatie

U geeft aan dat er participatie heeft plaatsgevonden met betrokkenen.

Besluit omgevingsvergunning-

Wij verlenen de omgevingsvergunning. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te verlenen, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit, de ontvangen documenten en de voorschriften. Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen;
- §16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.

Bouwactiviteit

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 waarin het perceel de bestemming Waarde – Archeologie hoge verwachting heeft. Ook is de aanvraag getoetst aan het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten waarin het de gebiedsaanduiding Overige zone – buitengebied heeft. Er is geen strijdigheid met het omgevingsplan.

Uw aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 waarin het perceel de bestemming Wonen-1. Uw project is in strijd met het omgevingsplan. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning ontstaat er een tweede woning. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Uw aanvraag is getoetst aan de criteria van de welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota geldt het welstandsgebied Welstandgebied Buitengebied, Landelijkgebied, Toetsingsniveau: Voor: regulier, achter: regulier. De Commissie Omgevingskwaliteit heeft het plan hieraan getoetst. Het advies is positief. Wij hebben dit advies overgenomen.

Uw aanvraag voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem. Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de locatie, met uitzondering van de drupzones ter plaatse van de bijgebouwen, niet verdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de drupzones is asbestonderzoek uitgevoerd en hierbij is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. Op basis van het vooronderzoek en het uitgevoerde asbest in bodemonderzoek is de bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

Aanvullingswet natuur/ Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de aanvullingswet Natuur (deze wet komt op een later moment in de Omgevingswet) is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen' op grond van de Aanvullingswet Natuur van de provincie Gelderland noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Wet natuurbescherming

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 waarin het perceel de bestemming Wonen-1. Uw project is in strijd met het omgevingsplan. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan. Door het splitsen van de woning ontstaat er een tweede woning.

Wanneer een aanvraag niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij de aanvraag aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

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 hoofdbouwwerk) 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 van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zie de onderbouwing "Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Eskesweg 2, Aalten". Deze onderbouwing is als bijlage toegevoegd bij dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

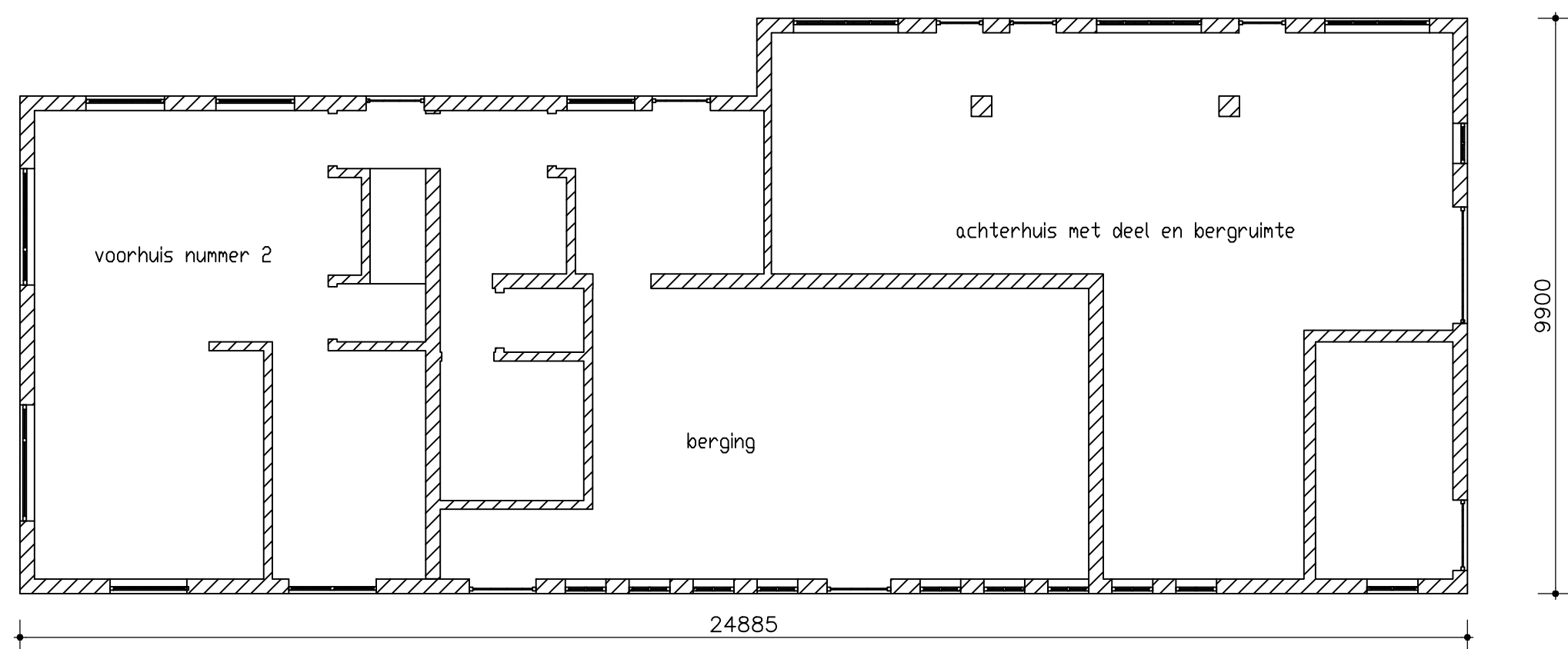
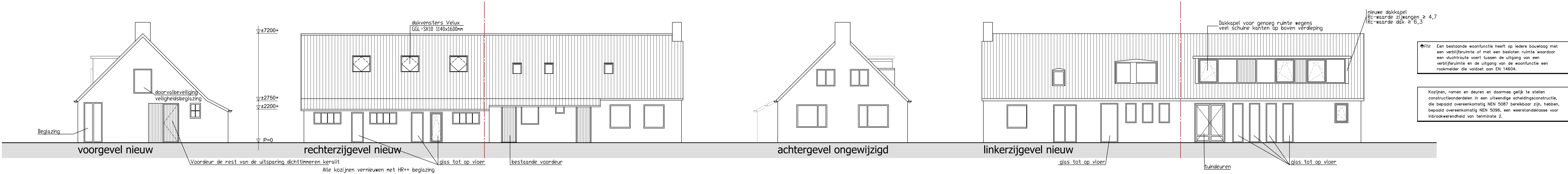
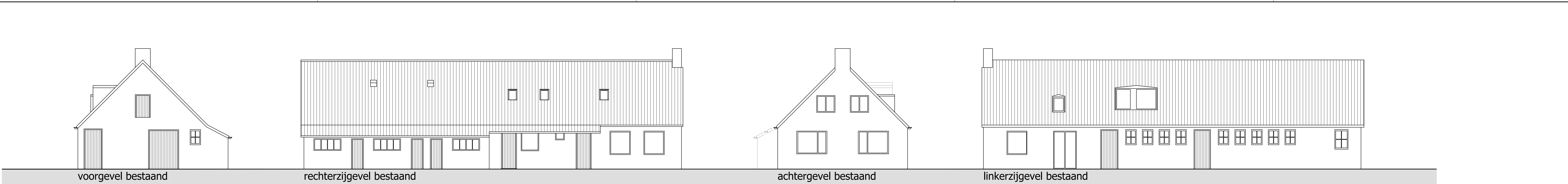
- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan;
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.

Voorwaarden

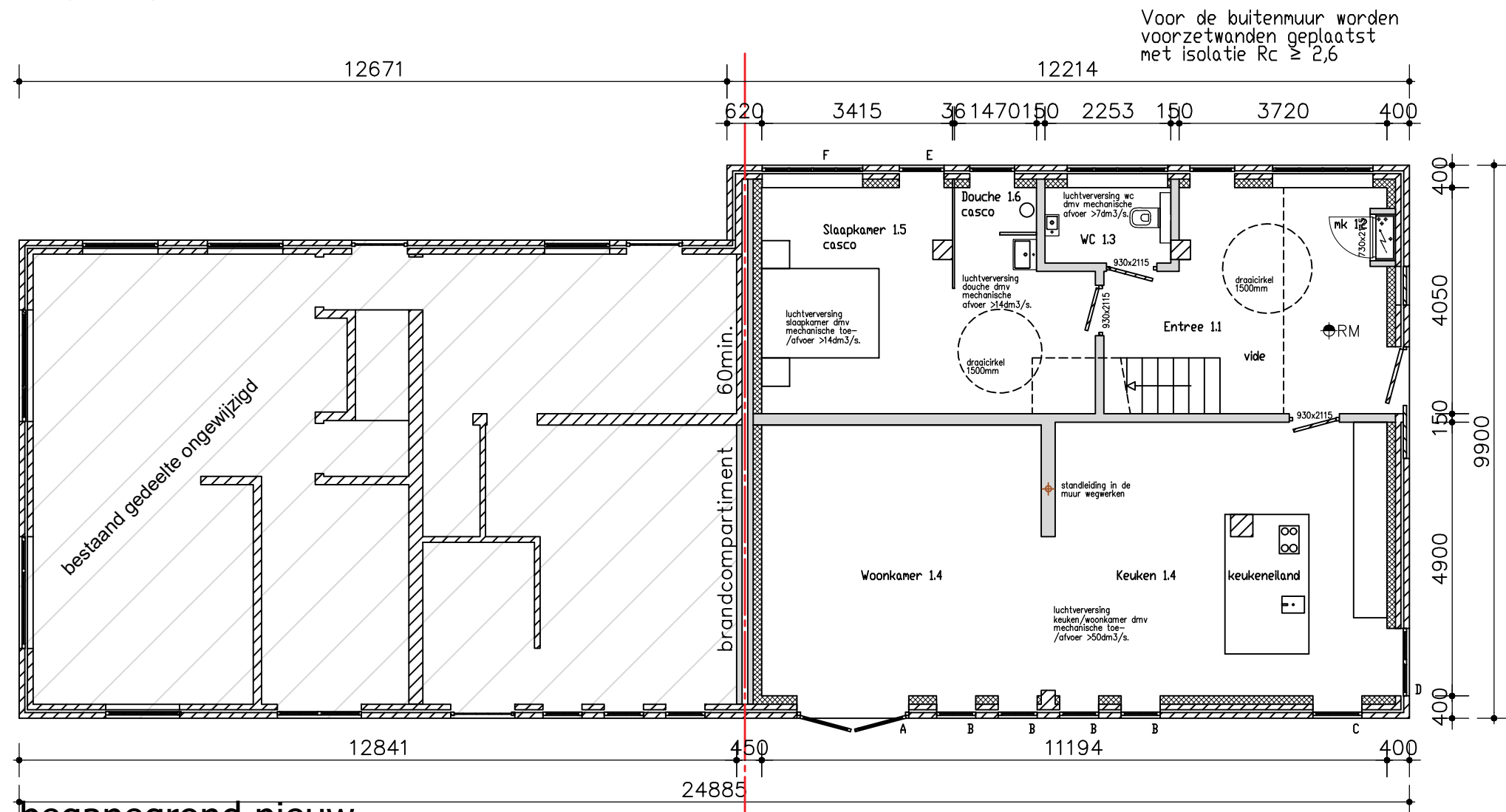
- Na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden moet de woning uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen landschappelijk worden ingepast conform het "Erfinpassingsplan Eskesweg 2 Aalten". Het erfinpassingsplan maakt onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

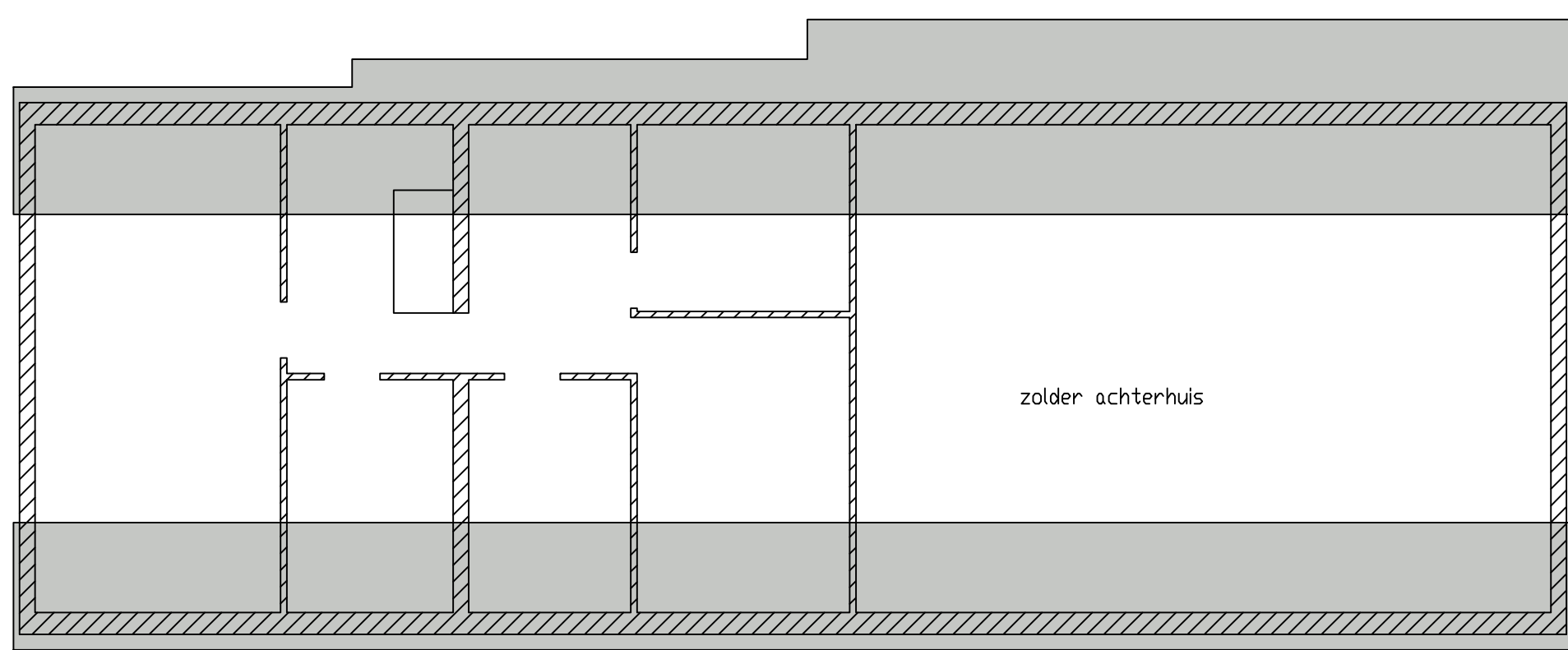
Voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons, onder voorwaarden, de gevraagde omgevingsvergunning.



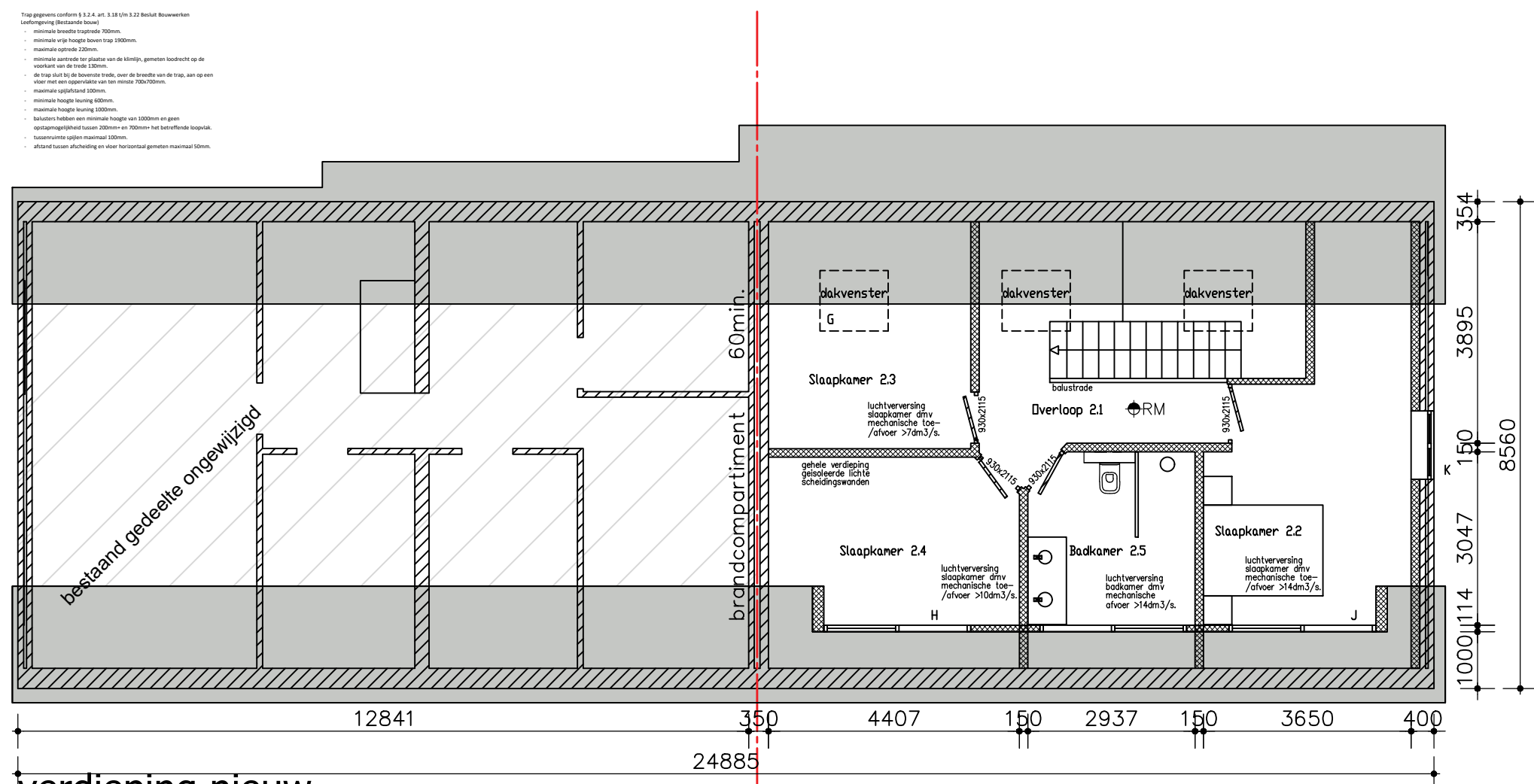
beganeground bestaand



beganeground nieuw

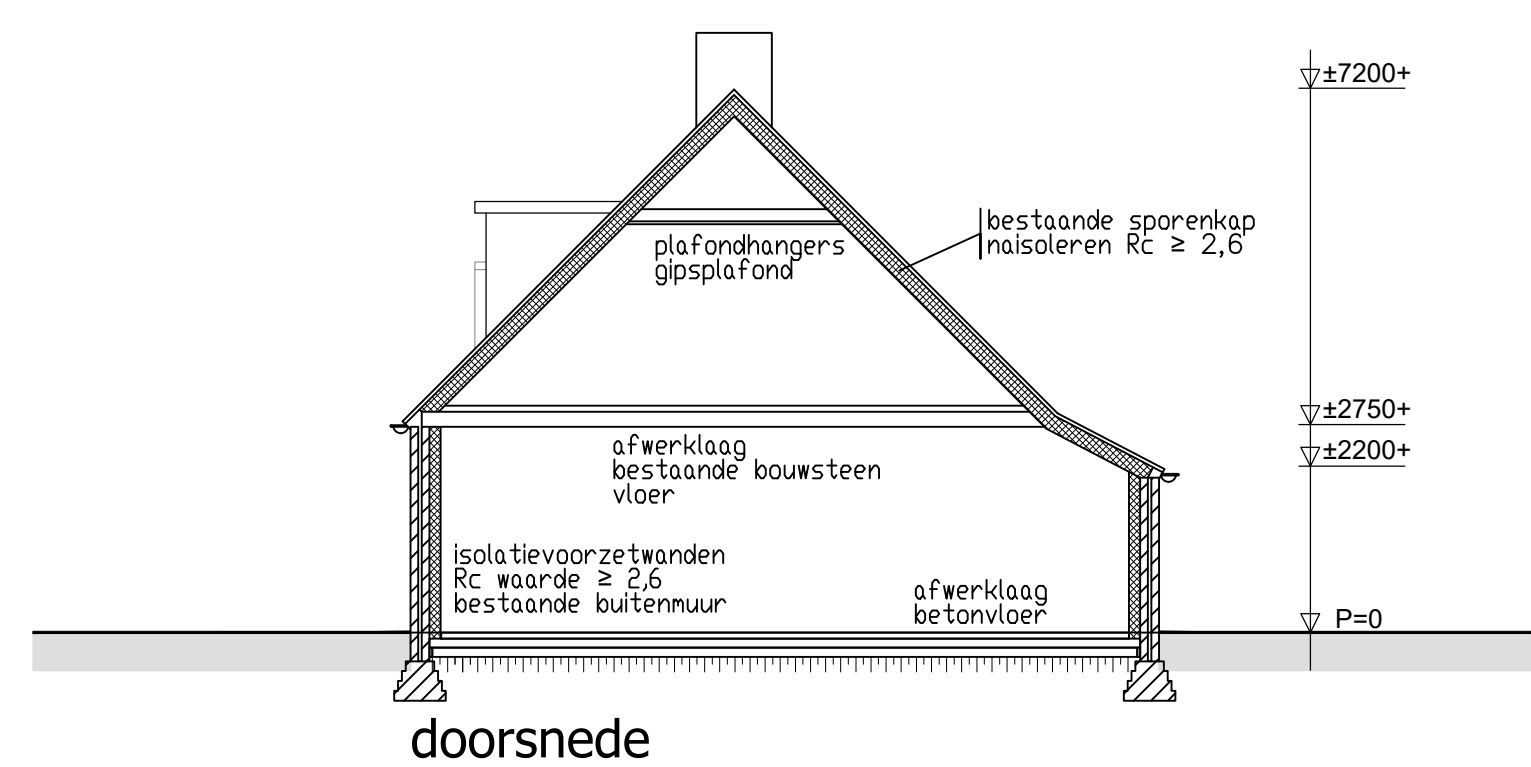


verdieping bestaand



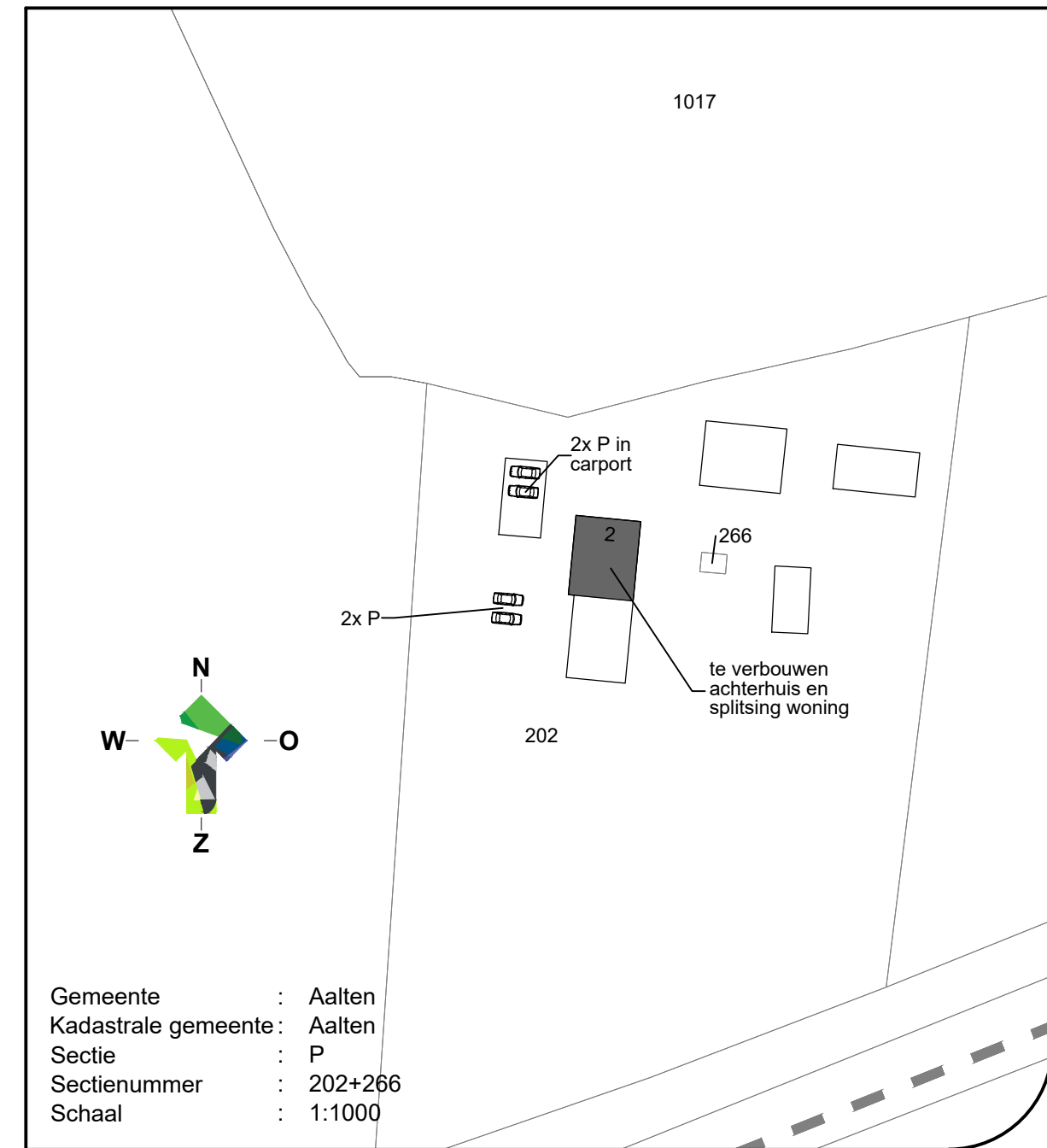
verdieping nieuw

kleurenschema	
gevels	metselwerk, rood
kozijnen en ramen	hout/kunststof, wit
deuren	hout/kunststof, donkergroen
dakbedekking	pannen, rood
dakgoten	zink, grijs
hemelwaterafvoeren	pvc, grijs
dakranden	hout, wit



doorsnede

Maten in het
werk controleren



Gemeente : Aalten
Kadastrale gemeente: Aalten
Sectie : P
Sectienummer : 202+266
Schaal : 1:1000

LOCIS
ADVISEURS

Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde
Tel: 0315 - 82 01 00
Internet: www.locisadviseurs.nl

Projectomschrijving: Verbouw gedeelte achterhuis en splitsing woning		Datum: 29-08-2024
Fase: Indienen		Wijzigingsdatum 1: 06-11-2024
Onderwerp: Bouwtekening bestaand en nieuw Plattegronden en gevels		Wijzigingsdatum 2:
Locatie: Eskesweg 2 7121 LZ Aalten		Wijzigingsdatum 3:
Opdrachtgever: Dhr. L.G. Luimes, mw. A.G. Luimes-Luimes en dhr. R. Luimes Eskesweg 2 7121 LZ Aalten		Schaal: 1:100
Tekeningsnummer: 24-2138-BO B01		Adviseur / tekenaar: MD / BL

Deze tekening mag alleen verenigvuldigd en/of aan derden verstrekt worden met toestemming van Locis Adviseurs.