



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Omgevingswet

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2024-00001195

besluitdatum: 3 februari 2025
verzonden: 3 februari 2025

AANVRAAG

Op 28 november 2024 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft de nieuwbouw van een woning aan de Kalverweidendijk (ong.) in Dinxperlo. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie F, nummer 2824.

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)
- Technische bouwactiviteit

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

- "Bijlage 3 Quickscan flora en fauna.pdf" ontvangen op 29 januari 2025
- "BOPA Kalverweidendijk 5 versie 2.pdf" ontvangen op 29 januari 2025
- "11248-cu-kalverweidendijk7-Dinxperlo-revA-dd171224" ontvangen op 19 december 2024
- "11248-cu-kalverweidendijk7-Dinxperlo-rev0-dd151124.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "23037-102 Overzichtsblad_241128.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "BB.2404021 - BBL toetsing - Kalverweidendijk 7 Dinxperlo.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "Bijlage 4 Digitale watertoets.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "BV.2404021 - BENG_Dinxperlo, Kalverweidendijk 7.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "23037-101 Situatietekening_241128.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "Bijlage 2 Erfinpassing.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "23037-103 Technisch blad_241128.pdf" ontvangen op 28 november 2024
- "Verzoekformulier" ontvangen op 28 november 2024
- "MPG.2404021 - MPG_Dinxperlo, Kalverweidendijk 7.pdf" ontvangen op 28 november 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 toetsing onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan “Landelijk gebied 2015”. Het perceel heeft de bestemming Waarde _ Archeologie lage verwachting. Ook is de aanvraag getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten. Het perceel heeft de gebiedsaanduiding Overige zone – buitengebied.

Er is geen strijdigheid met het omgevingsplan.

Uw aanvraag is getoetst aan tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan “Landelijk gebied 2015”. Het perceel heeft de bestemming Wonen-1. Uw project is in strijd met het omgevingsplan. 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.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

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 tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Aalten, onderdeel bestemmingsplan "Landelijk gebied 2015". Het perceel heeft de bestemming Wonen-1. De aanvraag is in strijd met artikel 24.1. In dit artikel is bepaald dat de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat:

1. per bestemmingsvlak één woning is toegestaan, dan wel ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen twee-aaneengebouwde woningen dan wel één vrijstaande woning worden gebouwd;
3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend één vrijstaande woning mag worden gebouwd;

Het bouwplan voorziet in het toevoegen van een tweede woning op het perceel. Wanneer een aanvraag niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij de aanvraag aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken 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 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";

	Aansluitend aan de kern	Op het eigen erf
1 woning	≥ 750 m ²	≥ 850 m ²
2 woningen	≥ 1.500 m ²	≥ 2.000 m ²
3 woningen	≥ 2.250 m ²	≥ 3.500 m ²

- voor het toevoegen van een nieuwe woning van maximaal 750 m³ 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;
- 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;
- 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;
- 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.

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:

- 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';
- 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;
- 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

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. zie de "Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit Kalverweidendijk ongenummerd (naast nummer 5), Dinxperlo". Deze onderbouwing is als bijlage toegevoegd bij dit besluit.

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.

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

Conclusie

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

Voorwaarden

- Na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden moet de woning uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen landschappelijk worden ingepast conform het "Erfinpassingsplan Kalverweidendijk 5 Dinxperlo". Het erfinpassingsplan maakt onderdeel uit van dit besluit.

Technische bouwactiviteit

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

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Gelijkwaardigheid

De Omgevingswet (artikel 4.7) bepaalt dat de initiatiefnemer toestemming aan het bevoegd gezag vraagt voor het toepassen van een gelijkwaardige maatregel.

De aanvraag voorziet in het toepassen van CLT-bouwconstructies. In de huidige eurocode zijn geen rekenregels opgenomen voor het construeren en beoordelen van CLT-bouwconstructies, daarom wordt er in afwijking van de NEN-EN gebruik gemaakt van onderstaande richtlijnen:

- Richtlijn toepassing bouwconstructies in CLT - COBc - mei 2022
- EAD 130005-00-0304

Wij kunnen instemmen met de voorgedragen gelijkwaardige maatregel.

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

- Artikel 4.7 en 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet (artikel 5.18 beoordelingsregels aanvraag bouwactiviteit)
 - Voor een bouwactiviteit worden de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op:
 - het waarborgen van de veiligheid,
 - het beschermen van de gezondheid,
 - duurzaamheid en bruikbaarheid.
 - De regels strekken ertoe dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, of daarover gestelde maatwerkregels.
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet (voorschriften omgevingsvergunning), aan een omgevingsvergunning worden de voorschriften verbonden die nodig zijn voor de regels, bedoeld in de artikelen 5.18, 5.19, 5.30 en 5.31.

Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning worden de navolgende 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>
- Een afspraak maken met medewerker dhr. K. Te Molder (k.temolder@aalten.nl) of zijn vervanger voor:
 - Controle van het uitzetten van het bouwwerk;
 - Controle van de betonwapening
- Op eigen terrein dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een statische capaciteit van minimaal 80 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;
- Ter controle berekeningen en tekeningen van de constructies zoals van fundering- beton-, staal- en houtconstructies en systeemvloeren, minimaal drie werkdagen voordat met de uitvoering/wijziging wordt begonnen.

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons, onder voorwaarde, de gevraagde omgevingsvergunning.