



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Omgevingswet

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2025-00000042

besluitdatum: 20 februari 2025
verzonden:

AANVRAAG

Op 16 januari 2025 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft de nieuwbouw van een woning met bijgebouw aan de Brakenweg (ong.) te Aalten. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie G, nummer 5353.

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.

- "Vooronderzoek NEN5725 Brakenweg (ong.) te Aalten #2.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "OVK sloopmeters Jentink-Heersink.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "OVK sloopmeters Somsen-Heersink.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Heersink Voedertechneik Lintelo V-02 26092024.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Verzoekformulier" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 1 Verbeelding.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 4 Memo geur veehouderijen.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 5 Quickscan natuurwaarden.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "OVK sloopmeters Brussen-Heersink_ondertekend.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Heersink- te Geershuis V-01 26092024.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Onderbouwing BOPA_definitief januari 2025.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 3 Vooronderzoek bodem.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 7 Digitale watertoets.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "Bijlage 6 Stikstofonderzoek.pdf" ontvangen op 16 januari 2025
- "OVK sloopmeters Eeltink-Heersink.pdf" ontvangen op 16 januari 2025

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Witjes', with a stylized, cursive script.

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.

De aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, waarin het de bestemming Waarde – Archeologie hoge verwachting heeft en aan het tijdelijk deel omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten, waarin het de gebiedsaanduiding overige zone – buitengebied heeft. De aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsplannen.

De aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, waarin het de bestemming Agrarisch. Uw project is in strijd met artikel 4.1.1 het van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten. 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.

Uw aanvraag voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan gemeente Aalten. Het bodem vooronderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek en voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het vooronderzoek zijn geen verdenkingen vastgesteld. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet nodig.

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.

De aanvraag is getoetst aan het tijdelijk deel omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015, waarin het de bestemming Agrarisch. Uw project is in strijd met artikel 4.1.1 het van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Aalten.

In dit artikel is bepaald dat De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en wel:
 1. binnen een agrarisch bouwvlak en
 2. tot maximaal 1 ha van dat vlak, dan wel maximaal 1,5 hectare ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ontwikkelingslocatie intensieve veehouderij', dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- d. een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- e. een boomkwekerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- f. een akker- en/of tuinbouwbedrijf, niet zijnde glastuinbouw;
- g. een productiegerichte paardenhouderij; een gebruiksgericte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- h. een fouragehandel, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - fouragehandel' met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1.600 m²;
- i. een zorgboerderij met kortdurend verblijf ten behoeve van opvang van zorgvragers uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgboerderij';
- j. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in een bedrijfswoning;
- k. behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals bosjes, houtwallen en poelen;
- l. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapselementen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van verkeer - onverharde paden': onverharde paden;
 2. 'houtsingel': houtsingels;
 3. 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard': een boomgaard.
- m. productiebossen.

Het bouwen van een woning met bijgebouw is op gronden met de bestemming Agrarisch niet toegestaan.

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

Afwegingskader 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";
3. 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;

	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

4. 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;
5. 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;
6. 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.

Nadere invulling Afwegingskader Buitengebied.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten geeft een nadere invulling aan de volgende begrippen uit het Afwegingskader Buitengebied:

1. Bouwen aansluitend aan de kern
2. Duurzaam bouwen van een tiny house/uuthuuske
3. Levensloopgeschikte tiny house/uuthuuske .

Voor het bouwen van de in artikel 2.3 lid 3 van het Afwegingskader Buitengebied genoemde woningen aansluitend aan de kern gelden de volgende uitgangspunten:

1. de woning dient op maximaal (circa) 250 meter vanaf de bebouwde komgrens gebouwd te worden;
2. er dient sprake te zijn van lintbebouwing en/of aansluiting aan bestaande bebouwing;
3. de woning dient aan een bestaande weg te worden gebouwd;

4. de woning mag niet in een wettelijk bepaalde geluidszone van een provinciale weg of spoorweg gebouwd worden;
5. de woning mag niet binnen de geluidszone van een industrieterrein gebouwd worden;
6. de woning mag niet in een milieuzone gebouwd worden;
7. de woning mag niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone gebouwd worden;
8. nabij de kern Aalten wordt geen medewerking verleend aan de bouw van woningen ten noorden van de N318 (Varsseveldsestraatweg) en ten oosten van de N313 (Hamelandroute);
9. nabij de kern Bredevoort wordt geen medewerking verleend aan de bouw van woningen in het open Schootsveld;
10. er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke inpasbaarheid.

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;

Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Bij de aanvraag is de "Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit Brakenweg ong. Aalten" toegevoegd. In deze onderbouwing wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan het Afwegingskader Buitengebied en de Nadere invulling Afwegingskader Buitengebied. Er is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

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 "Landschappelijke inpassing – Brakenweg ong. – Lintelo". Het erfinpassingsplan maakt onderdeel uit van dit besluit.