

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-22-0228-600

besluitdatum: 15 november 2022
verzonden: 15 november 2022

AANVRAAG

Op 21 september 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het verbouwen van het winkelpand tot 2 winkels en 2 bovenwoningen aan de Kerkstraat 3 te Aalten. Het registratienummer is WA-22-0228. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie I, nummer 9141.

BESLUIT

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

- Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo);
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1, lid 1, onder b van de Wabo).

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

INWERKINGTREDING

Het betreft een besluit waarop de reguliere procedure van toepassing is. Er kan nu nog geen gebruikgemaakt worden van deze vergunning. De vergunning treedt namelijk pas in werking zes weken plus een dag na de verzenddatum van dit besluit. Een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) voorkomt dat de vergunning na de genoemde periode in werking treedt.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Aalten,



B. Witjes
Afdeling Ruimte
Team Openbare Ruimte



BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-22-0228-600, voor het verbouwen van het winkelpand tot 2 winkels en 2 bovenwoningen aan de Kerkstraat 3 te 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.2. 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 24 oktober 2022 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 27 oktober 2022 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 plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de gemeentelijke welstandsnota geldt welstandsgebied Historisch dorpsgebied kern Aalten - niveau: voor: bijzonder; achter: regulier toetsniveau. 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.

Bestemmingsplantoets

Voor de locatie aan de Kerkstraat 3 te Aalten is het bestemmingsplan “Kern Aalten 2011” en het bestemmingsplan “Parapluplan gemeente Aalten” van toepassing.

In het bestemmingsplan “Kern Aalten 2011” heeft het perceel de bestemming “Centrum - Kernwinkelgebied”, “Waarde - Archeologie beschermd dorpsgezicht” en “Waarde - Beschermd dorpsgezicht”. Het plan is in overeenstemming met deze bestemmingen.

In het bestemmingsplan “Parapluplan gemeente Aalten” heeft het perceel de gebiedsaanduiding “overige zone – centrum”. Het plan is in overeenstemming met deze aanduiding.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Parapluplan gemeente Aalten" heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwbouw niet toegestaan', waardoor het bestaande aantal woningen niet mag toenemen. Het bouwplan voorziet in het realiseren van een extra woning op de tweede verdieping en is daarom in strijd met het bestemmingsplan "Parapluplan gemeente Aalten".

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.

Afwijking bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot "Centrum-Kernwinkelgebied".

In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten is in artikel 24.1.1 bepaald dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. Op basis van artikel 24.1.2 kan hiervan afgeweken worden. De voor het plan relevante voorwaarden zijn:

- de woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- de woning past in de centrumvisie, voor zover de woning aan het centrumgebied wordt toegevoegd;
- de woning voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, voor zover de woning buiten het centrumgebied wordt gebouwd;
- de woning voorziet in een invulling van de zorgbehoefte, ingeval het een zorgwoning betreft binnen de bestemming 'Wonen-Zorg';
- geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande omringende bedrijven/funcities dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/funcities;
- de akoestische situatie ten gevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en/of het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning wordt gerealiseerd;
- wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- de woning energieneutraal wordt gebouwd.

Overwegingen

Het plan is getoetst aan de hiervoor genoemde voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid:

Woningbouwprogramma

Het woonbeleid is erop gericht om het nieuwbouwprogramma te laten aansluiten bij de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte, om een bijdrage te leveren aan het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit van de kernen en om leegstand van vastgoed te voorkomen en tegengaan. Het plan is beoordeeld in het Afwegingskader Woningbouw. Hierbij is het plan getoetst op de aspecten kwalitatieve behoefte, transformatie, inbreiding/uitbreiding, langer zelfstandig wonen en innovatie. De woning die toegevoegd wordt betreft een levensloopbestendige seniorenwoning in de prijsklasse < € 300.000,-. Daarmee wordt sterk gescoord op de aspecten kwalitatieve behoefte en langer zelfstandig wonen. Het gaat tevens om een inbreidingslocatie in de kern Aalten. Het plan scoort daarmee driemaal sterk en dit leidt tot een positieve beoordeling. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Centrumontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Aalten zet beleidsmatig in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum. Het betreft een locatie in het kernwinkelgebied van Aalten. Het is gewenst om centrumfuncties op de begane grond te behouden. De winkelruimte wordt gesplitst in twee (kleinere) zelfstandige winkelruimtes. Wonen is in het kernwinkelgebied slechts gewenst op de verdieping(en). De woning die toegevoegd wordt is gesitueerd op de tweede etage. Het plan past daarmee binnen de doelstellingen uit het Centrumplan Aalten. De gevels van het pand worden aangepast. De winkelruimte op de begane grond wordt gesplitst in twee winkels. Er vindt gevelverbetering plaats waarmee een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit is ook in het welstandsadvies gemotiveerd.

Milieuzonering

Wanneer een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk maakt mogen deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door een plan. De aanvraag voorziet in een gevoelige functie (wonen). Voor de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen) is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Het betreft richtafstanden voor verschillende gebiedstypen. Er zijn in de omgeving geen relevante bedrijven die van invloed zijn op het plan.

Geluid

De geplande woning is gelegen aan de Kerkstraat in Aalten. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. In zones met een maximumsnelheid van 30 km/uur hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Vanwege de lage maximumsnelheid zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Parkeren

Bij het wijzigen van functies wordt beoordeeld welk effect dit heeft op het parkeren. In het bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten zijn parkeernormen opgenomen. Hieruit volgt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per (nieuwe) woning, uitgaande van het woningtype koop/etage/midden. In het Parapluplan Gemeente Aalten is geen parkeernorm opgenomen voor de winkels. Ervan uit gaande dat er per winkel 1,0 parkeerplaats benodigd is voor de winkelmedewerker(s), dienen er minimaal vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Aan de achterzijde van het pand is hier voldoende ruimte voor. Er worden daarom minimaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Energieneutraal

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten heeft de gemeenteraad bij amendement een voorwaarde toegevoegd: de woning wordt energieneutraal gebouwd. Deze voorwaarde is genuanceerd middels de raadsmededeling van 27 augustus 2019; de voorwaarde vervalt indien:

1. binnen de contouren/de hoofdbouwmassa van het desbetreffende object een woning aanwezig is (geweest) en als zodanig in gebruik is (geweest) danwel;
2. er bij dat onroerend goed fysiek onvoldoende ruimte is om de technische voorzieningen ten behoeve van duurzame energie daadwerkelijk te kunnen realiseren danwel;
3. de naleving van de eis met betrekking tot energieneutraliteit redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

In de hiervoor geschetste gevallen wordt dan vervolgens aangesloten op de eis van het Bouwbesluit 2012: norm bestaande bouw.

Conclusie

Op basis van deze toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de voorwaarden waardoor een omgevingsvergunning, onderdeel 'handelen in strijd met regels ro' kan worden verleend. Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplanse afwijking) met toepassing van bijlage II, artikel 4, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht.

Overwegingen onderdeel aanlegactiviteit (werk of werkzaamheden uitvoeren)

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011" is voor het wijzigen van dakbedekkingen en het pleisteren / ontpleisteren van gevels een aanlegvergunning vereist ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht.

De bestaande dakpannen worden vervangen door een OVH pan, zwart mat verglaasd.

Het bouwplan (inclusief het wijzigen van de dakbedekking) is voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap heeft het bouwplan beoordeeld op het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht. Het advies was positief. Wij hebben dit advies overgenomen.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften onderdeel bouwactiviteit

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er dient te worden voldaan aan de voorwaarde zoals benoemd in het advies van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland d.d. 2 november 2022.
- 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).

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 WA-22-0228-600:

- 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.

OPMERKING

Als meer dan 10 m³ sloopafval of asbesthoudende materialen worden verwijderd dient een sloopmelding te worden ingediend.