



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.:WA-21-0001

besluitdatum: 23 februari 2022
verzonden: 23 februari 2022

AANVRAAG

Op 5 januari 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het verbouwen van een voormalig hotel t.b.v. horeca en 4 woningen aan de Dijkstraat 62A te Aalten. Het registratienummer is WA-21-0001. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie K, nummer 2230.

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);

Onderdeel van dit besluit:

- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

INWERKINGTREDING

Het betreft een besluit waarop de reguliere procedure van toepassing is. De vergunning 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,

T.M.M. Kok
wethouder



BIJLAGE

behorende bij het besluit 16 februari 2022, voor verbouwen voormalig hotel t.b.v. horeca en 4 woningen aan de Dijkstraat 62A 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.2. van de Wabo).

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 Historische bebouwingslinten en gemengde bebouwing - 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.

Toetsing geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het perceel bestemd tot "Horeca". Binnen deze bestemming is het bestaand aantal woningen toegestaan. Ook 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 dit 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;
- geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande omringende bedrijven/functionaliteiten dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/functionaliteiten;

- de akoestische situatie ten gevolge van het 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 herbestemming

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. Het programma bestaat uit koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 175.000,- en voldoet daardoor aan de kwalitatieve behoefte. De score op transformatie is sterk omdat het gaat om herbestemming van (deels) leegstaand vastgoed. Ook gaat het om een inbreidingslocatie. Dit leidt tot een positieve beoordeling (kansrijk) waarmee het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Centrumontwikkeling & ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Aalten zet beleidsmatig in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum. Onder meer door transformatie van zogenaamde aanloopstraten, waaronder ook de Dijkstraat waaraan dit pand ligt. Samen met ondernemers, bewoners en eigenaren is in 2019/2020 gewerkt aan een plan voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het projectgebied Dijkstraat: de eindrapportage "Krachten Dijkstraat Versterken". Dit rapport is op 25 februari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze herbestemming en herinvulling van leegstaand vastgoed (voormalige hotel) naar de functie wonen past binnen de doelstellingen van het Centrumplan en binnen het toekomstbeeld voor de Dijkstraat.

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, behoudens de functies op de begane grond in dit pand (lichte (afhaal)horeca). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De locatie (Dijkstraat/Stationsomgeving) kan echter in het kader van milieuzonering worden aangemerkt als 'gemengd gebied' waarvoor kleinere richtafstanden gelden. De afstanden van 10 meter kunnen daarmee worden teruggebracht tot 0 meter.

Geluid

De geplande woningen liggen aan de Dijkstraat in de bebouwde kom van Aalten. Deze weg wordt momenteel heringericht waarna er een maximum snelheid van 30 km/h geldt. Dat betekent dat deze weg geen zone heeft en er geen voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeersgeluid geldt (Wet geluidhinder).

Parkeren

Bij het wijzigen van functies wordt beoordeeld welk effect dit heeft op het parkeren. Het bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten bevat parkeernormen en een stappenplan waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt. Voor de nieuwe functie wonen volgt hieruit een parkeerbehoefte van 3,6 parkeerplaatsen (uitgaande van 1,2 parkeerplaats per woning bij het woningtype koop/etage/goedkoop). Dit moet worden afgezet tegen de parkeerbehoefte voor de functie die voorheen in het pand zat. Voor de functie hotel met in dit geval 13 kamers geldt een parkeerbehoefte van 6,11 parkeerplaatsen (4,7 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers).

Omdat de parkeerbehoefte voor de nieuwe functie lager is dan de parkeerbehoefte voor de oude functie zijn aanvullende parkeermaatregelen niet nodig.

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. Het bouwplan gaat uit van een EPC-norm van 0,4. Dit is aanmerkelijk beter dan voor bestaande bouw is vereist.

Conclusie

Op basis van deze toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de voorwaarden. Daarom wordt de een omgevingsvergunning, onderdeel 'handelen in strijd met regels ro' op basis artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht verleend.

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);

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-21-0001:

- 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;