



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-22-0279-500

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 9 november 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het bouwen van een clubhuis en het aanleggen van een inrit aan de Ganzenpoelendijk 10 te Bredevoort. Het registratienummer is WA-22-0279. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie P, nummers 413 en 414.

Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- inrit/uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo);

COORDINATIEREGELING ARTIKEL 3.30 WET RUIMTELIJKE ORDENING

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het zgn. herstelbesluit voor een perceel grond aan de Ganzenpoelendijk 10 te Bredevoort (locatie clubhuis BMC en de bijbehorende gronden) en op alle ambtshalve of op aanvraag in verband hiermee te nemen besluiten, waaronder in elk geval de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

ZIENSWIJZE

Iedereen kan zienswijzen naar voren brengen. Dit kan binnen 6 weken vanaf het moment dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kunnen ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 119, 7120 AC Aalten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A. J. M. Gildhuis
secretaris/ algemeen directeur

mr. A. B. Stapelkamp
burgemeester

BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-22-0279-500, voor bouwen van een clubhuis aan de Ganzenpoelendijk 10 te Bredevoort.



- 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 uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.3. van de Wabo).

Vergunningsvrij aanleggen inrit

Voor het aanleggen van de inrit/uitweg is volgens de Algemene plaatselijke verordening van gemeente Aalten geen omgevingsvergunning nodig.

Volledigheid

De aanvraag is ontvankelijk. De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten (op grond van artikel 2.8 van de Wabo en nader uitgewerkt in §4.2 van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht).

Overwegingen onderdeel bouwactiviteit

De beoordelingscriteria zijn vermeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplantoets

Het plan is in strijdig met het bestemmingsplan "Buitengebied Aalten 2004", vastgesteld bij raadsbesluit op 14 december 2004, waarin het perceel bestemd is tot "Agrarisch gebied met landschapswaarden. De gronden met de op de plankaart aangegeven bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" zijn bestemd voor:

a de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- 1 de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf, op het aan dat bedrijf toegekende bouwperceel, uitsluitend is toegestaan daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven;
- 2 de uitoefening van een boomkwekerij met houtachtige gewassen hoger dan 0,5 m niet is toegestaan op gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "o" (openheid), met uitzondering van de als zodanig op de plankaart aangegeven boomkwekerijen;
- 3 de uitoefening van intensieve veehouderij:
 - a in het op de kaart 'zonerings' aangegeven extensiveringsgebied intensieve veehouderij alleen is toegestaan voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid als 'intensieve veehouderij in extensiveringsgebied' en tot een gezamenlijke oppervlakte aan stalruimte zoals aangegeven in bijlage 4;
 - b in het op de kaart 'zonerings' aangegeven verwevingsgebied is toegestaan tot een bedrijfsoppervlakte van maximaal 1 ha, dan wel de bestaande grotere bedrijfsoppervlakte;

b de bestaande bedrijfswoning(en) dan wel een nieuwe bedrijfswoning uitsluitend daar waar dat als zodanig op de plankaart is aangegeven;

c behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals bosjes, houtwallen en poelen, met inachtneming van de landschapswaarden als bedoeld onder d;

d behoud, herstel en ontwikkeling van de volgende als zodanig op de plankaart aangegeven landschapselementen:

- op= onverharde paden;
- hs= houtsingels;

e behoud, herstel en ontwikkeling van de volgende als zodanig op de plankaart aangegeven landschapswaarden:

- h= hoogteverschillen;
- o= openheid;
- w= de waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, toegangs- en ontsluitingswegen.

Het bouwen van een clubhuis is in strijd met deze bestemming.

Ontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied, herstelbesluit 2023 BMC”

In het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied, herstelbesluit 2023 BMC” hebben de percelen de enkelbestemmingen “Sport” en “Agrarisch met waarden”. Tevens hebben de percelen de dubbelbestemmingen “waarde – Archeologie lage verwachting en waarde – Archeologie hoge verwachting”. Het bouwplan, het aanleggen van de inrit en het aanleggen van de geluidswal passen binnen de planregels van dit ontwerpbestemmingsplan.

Welstand

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de gemeentelijke welstandsnota geldt welstandsgebied Landelijk gebied - niveau: voor en 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

VOORSCHRIFTEN

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);
- een afspraak maken met medewerker dhr. B. Witjes (b.witjes@aalten.nl) of zijn vervanger voor:
 - controle van de grondslag vóórdat de fundering wordt aangelegd;
 - controle van het peil van het bouwwerk;
 - controle van de betonwapening;
- op eigen terrein dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een statische capaciteit van minimaal 40 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;

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-20-0246:

- 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;