



BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-22-0001-600

besluitdatum: 4 april 2022
verzonden: 4 april 2022

AANVRAAG

Op 5 januari 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het bouwen van 6 appartementen aan de Raadhuisstraat 9 te Dinxperlo. Het registratienummer is WA-22-0001. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie A, nummers 2116 en 3034.

BESLUIT

Wij besluiten aan dit verzoek mee te werken. Wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning.

Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- handelen in strijd met regels ro (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo);
- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);

Onderdeel van dit besluit:

- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

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. De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Er kan nu gebruikgemaakt worden van de vergunning.



BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-22-0001-600, voor het bouwen van 6 appartementen aan de Raadhuisstraat 9 te Dinxperlo.

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).

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 2 februari 2022 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 16 maart 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 Dinxperlo - 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.

In het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 is het perceel bestemd tot Waarde - Archeologie dorpskern 1850. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming. 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 Kern Dinxperlo 2012 is het perceel bestemd tot Centrum - Aanloopgebied. De aanvraag is in strijd met artikel 9.2.1.a van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat

hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor woningen het volgende geldt: per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaand.

In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten is het perceel bestemd tot Gebiedsaanduiding overige zone - nieuwbouw niet toegestaan. De aanvraag is in strijd met artikel 24.2.2 van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor woningen geldt dat slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan.

Afwijking bestemmingsplan

Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplanse afwijking) met toepassing van artikel 24.1.2 van de planregels van het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 voor de (nieuw)bouw van één of meerdere woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de woning past in de centrumvisie, voor zover de woning aan het centrumgebied wordt toegevoegd;
- c. de woning voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, voor zover de woning buiten het centrumgebied wordt gebouwd;
- d. de woning voorziet in een invulling van de zorgbehoefte, ingeval het een zorgwoning betreft binnen de bestemming 'Wonen-Zorg';
- e. geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande omringende bedrijven/functionies dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven/functionies;
- f. 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;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- h. de woning energieneutraal wordt gebouwd.

Ruimtelijke onderbouwing

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de "Ruimtelijke onderbouwing Raadhuisstraat 7-9 te Dinxperlo" Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit besluit.

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);
- 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 uitzetten van het bouwwerk;
 - 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-22-0001-600:

- 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;
- een verkennend / nader bodemonderzoek en een asbestonderzoek minimaal 2 weken voordat wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden.