

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-18-0241-600

besluitdatum: 11 september 2018
verzonden: 13 september 2018

AANVRAAG

Op 9 juli 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Bekendijk 18 (kavel 3) te Bredevoort. Het registratienummer is WA-18-0241. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Bredevoort, sectie A, nummer 2346.

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:

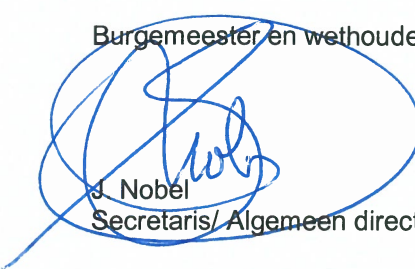
- toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

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

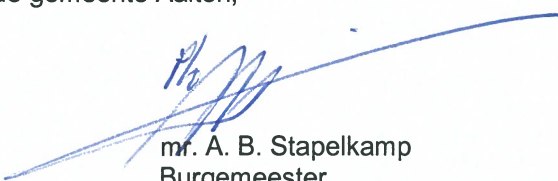
INWERKINGTREDING

De vergunning is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan nu nog geen gebruikgemaakt worden van deze vergunning. De vergunning treedt namelijk pas in werking zes weken plus een dag na die waarop de beroepstermijn ingaat (zie publicatie in het huis-aan-huisblad 'Aaltens Nieuws.nl' of op de gemeentelijke website www.aalten.nl, onder Aalten Actueel). Een voorlopige voorziening (schorsingsverzoek), voorkomt dat de vergunning na de genoemde periode in werking treedt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,



J. Nobel
Secretaris/ Algemeen directeur



mr. A. B. Stapelkamp
Burgemeester

BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-18-0241-600, voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Bekendijk 18 (kavel 3) 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).

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 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 beeldkwaliteitsplan Bekendijk Bredevoort (Toetsingskader). 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 grond. In artikel 2.4 lid 2 de Regeling omgevingsrecht is een plicht opgenomen tot het indienen van een onderzoeksrapport betreffende de verontreiniging van de bodem. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig omdat er bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn waaruit blijkt dat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Ontheffing wordt verleend met toepassing van artikel 2.1.5 lid 3 van de Bouwverordening.

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.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Bredevoort, Bekendijk is het perceel bestemd tot 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. De aanvraag is in strijd met artikel 9.2.2 lid c wegens het bouwen buiten het bouwvlak en in strijd met artikel 6.1 en 7.1 vanwege het bouwen van de woning op gronden die zijn bestemd voor tuin, respectievelijk verkeer.

Daarnaast is de aanvraag niet strijdig met het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten waarin het perceel de gebiedsaanduiding "overige zone-buitengebied" heeft.

Afwijking bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de bijlage Ruimtelijke onderbouwing inclusief het bouwplan. Wij verlenen toestemming om af te wijken op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit) .

Verklaring van geen bedenkingen

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing. De gemeenteraad heeft bij besluit van 19 juni 2018 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor dit project afgegeven. Deze verklaring is in de bijlage 'Verklaring van geen bedenkingen' opgenomen. Deze ontwerpverklaring wordt nu aangemerkt als een 'definitieve verklaring van geen bedenkingen" nu het ontwerpplan met ingang van 25 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

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. R. van der Plaats (r.vanderplaats@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;

Voordat gestart wordt met de werkzaamheden moeten onderstaande stukken worden ingediend. Dit kan per e-mail naar gemeente@aalten.nl, ter attentie van afdeling Bestuur en Openbare Ruimte, team Beheer Openbare Ruimte onder vermelding van het nummer WA-18-0241-600:

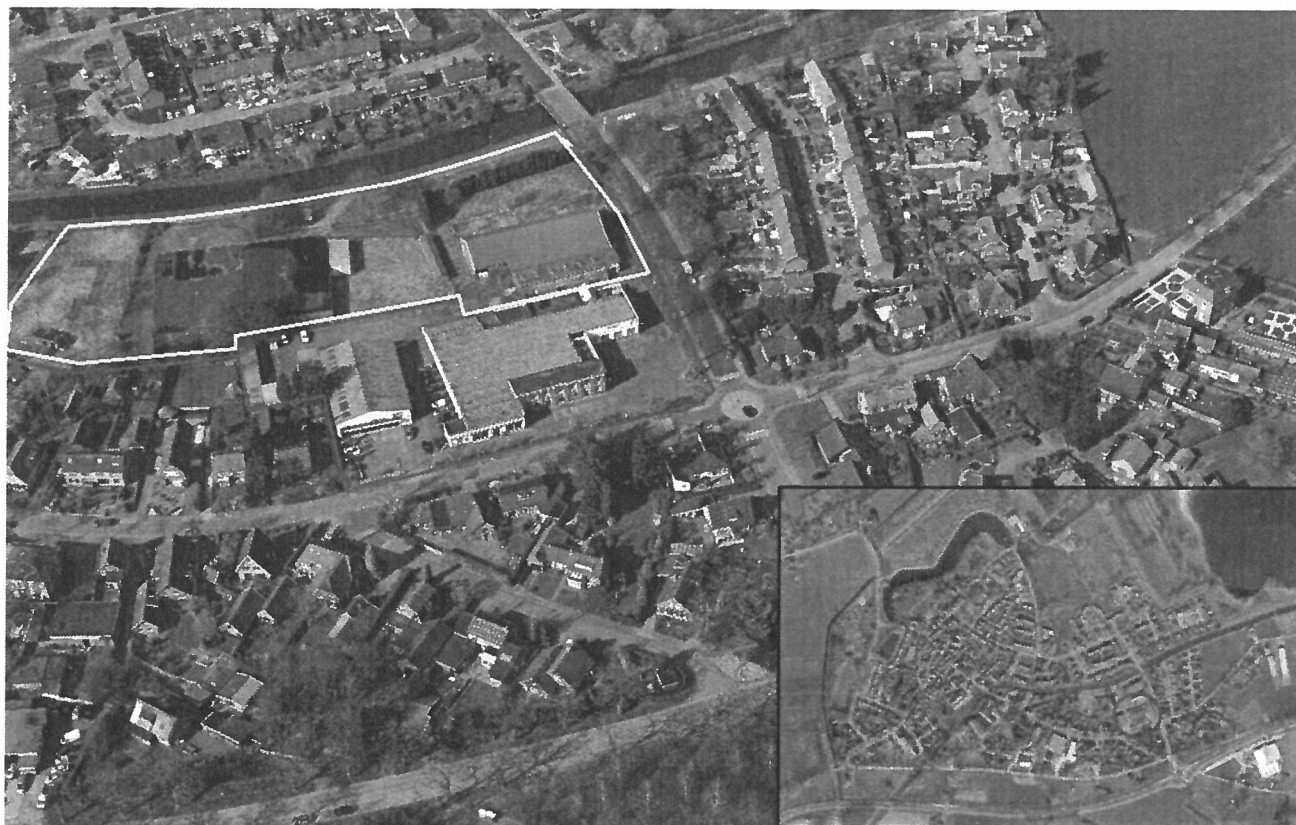
- ter controle berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren, minimaal drie werkdagen voordat met de uitvoering/wijziging wordt begonnen.

Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Ruimtelijke onderbouwing

Locatie plangebied

Het herontwikkelingsgebied Bekendijk bestaat uit een bedrijventerrein van ca. 2 hectare in het stadje Bredevoort. Het gebied wordt begrensd door de Boven Slinge, de Roelvinkstraat, de Misterstraat en de Bekendijk en is op onderstaande luchtfoto rood omkaderd. Het bedrijventerrein is ontstaan met de vestiging van de pijpenfabriek, later in gebruik genomen door Dutch Button Works (knopenfabriek). Dit bedrijf is in de jaren 70 beëindigd. Sinds die tijd is garagebedrijf Ten Bruin in de panden gevestigd. Aan de Roelvinkstraat en Bekendijk waren resp. installatie-/constructiebedrijf Voltman en confectiebedrijf Van Wezel gevestigd. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op bouwkael 3 in het noordelijk deel van dit gebied dat geel is omkaderd.



Huidige situatie

De bedrijfspanden aan de Misterstraat zijn nog in gebruik (garagebedrijf Ten Bruin). De bedrijfsgebouwen aan de noordzijde (Bekendijk/Roelvinkstraat) zijn al jaren niet meer (bedrijfsmatig) in gebruik. Met het oog op de gewenste herontwikkeling zijn de panden gesloopt en wordt het (voormalige) bedrijfsterrein gesaneerd.

Voorgeschiedenis

Het plangebied Bekendijk in Bredevoort betreft een bedrijventerrein dat zou worden getransformeerd tot een woongebied met maximaal 57 woningen. Deze visie was gebaseerd op het Masterplan Bredevoort 2004 en is planologisch vastgelegd in het op 26 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Bekendijk Bredevoort. Dit plan is niet tot ontwikkeling gekomen. In 2015-2016 is met de ontwikkelaars Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV (TBV) en Heijnen Bouwgroep BV gewerkt aan een gewijzigd plan voor 23 woningen, bijbehorende infrastructuur en groen en een verplaatsing van de Spar-supermarkt naar de voormalige knopenfabriek. De gemeenteraad heeft op 21 april 2015 hiermee ingestemd. Bij de provincie Gelderland is subsidie aangevraagd in het kader van Steengoed Benutten. Op 13 januari 2016 hebben Gedeputeerde Staten besloten om een subsidie van maximaal € 500.000,- te verlenen voor het project. De te verplaatsen supermarkt was -voor het zuidelijk deel van het plangebied- een belangrijke pijler onder het plan. Begin 2017 is gebleken dat alle betrokken partijen niet (tijdig) overeenstemming hebben bereikt over dit planonderdeel.

Gefaseerde uitvoering Om het gebied toch de gewenste kwaliteitsimpuls te geven is op 6 juni 2017 besloten om een knip te maken in het plangebied en te focussen op de uitvoering van het noordelijk deel (Bekendijk-Noord). Het plan voor dit deelgebied gaat uit van sloop van bedrijfsbebouwing, bodemsanering, aanleg infrastructuur, de bouw van maximaal 13 woningen en aanleg van een robuuste groenzone. Over het schetsontwerp (SO) voor de inrichting openbare ruimte en

verkaveling bestaat overeenstemming met de ontwikkelaar. Bouwkavel 3 is deels in strijd met het geldende bestemmingsplan Bekendijk Bredevoort omdat deze hierin grotendeels is bestemd tot verkeer.

Ruimtelijke inpassing

Het SO gaat uit van maximaal 13 woonkavels die zijn georiënteerd op de Slingebeek. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij de verkaveling aansluit op de ruimtelijke structuur in de omgeving. De groenzone vormt een buffer tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het gebied. Deze zone wordt ingericht met gras, bomen en bosplantsoen/heesters en heeft ook een speelfunctie zoals voor (natuurlijk) spelen, speeltoestellen en een trapveld. Om deze groenzone aan te laten sluiten op de omgeving zijn er op meerdere plekken verbindingen: twee op de Bekendijk en één op de Roelvinkstraat. Op termijn is het mogelijk om ook een verbinding met het zuidelijke deel te maken wanneer dit deel tot ontwikkeling komt. De begrenzing van de woonkavels ten opzichte van de openbare ruimte staat vast. De interne verkaveling (grenzen tussen de kavels onderling) is variabel en door de ontwikkelaar af te stemmen op de vraag vanuit de markt. Daarbij gelden de gebruikelijke bouwregels zoals rooilijn, afstand tot zijdelingse erfgrans, e.d. zoals in het bestemmingsplan vastgelegd. De voorliggende aanvraag heeft uitsluitend betrekking op bouwkavel 3. Het bouwplan voor deze kavel past binnen deze stedenbouwkundige opzet. Het bouwplan is positief beoordeeld door de welstandscommissie.

Woningbouwplanning

Met de totaalinvulling van het project Bekendijk-Noord wordt het aantal woningen (opnieuw) gereduceerd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan en het bouwplan uit 2015/2016. De locatie Bekendijk-Noord is bij de actualisatie van de Woningbouwplanning op de groene lijst geplaatst. Deze actualisatie is op 19 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

Watertoets

Het waterbeleid is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie

'Vasthouden - Bergen - Afvoeren'. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still - step forward'.

Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd. Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen

De hoeveelheid afvalwater neemt door de ontwikkelingen in dit plan niet toe. Het betreft een voormalig bedrijventerrein waar de bedrijfsbebouwing is gesloopt en de verharding daaromheen is verwijderd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengd stelsel van Aalten. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast).

Wateroverlast

Door de ontwikkeling binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak niet toe. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Het plan biedt mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein. Op de kavel moet worden uitgegaan van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

Hoofdstuk 2 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planopzet voor Bekendijk-Noord hebben is medio 2017 bekendgemaakt via een algemene publicatie, een brief aan direct omwonenden en een raadsmededeling. Het voorlopig plan was hierbij gevoegd. In het kader van de procedure omgevingsvergunning, onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt deze ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing. Dat betekent dat een ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd en dat gedurende een termijn van zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. De gemeenteraad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft bij besluit van 19 juni 2018 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor dit project afgegeven. Deze verklaring is in de bijlage Verklaring van geen bedenkingen opgenomen. Deze ontwerpverklaring wordt tevens aangemerkt als een 'definitieve' verklaring van geen bedenkingen nu er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpvergunning.

Vooroverleg adviesinstanties

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is voor deze omgevingsvergunning (artikel 2.12. eerste lid a, onder 3) overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Op grond van artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of projectbesluit overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het tweede lid van artikel 3.1.1 Bro is aangegeven dat in bepaalde gevallen van het vooroverleg kan worden afgezien. De ontwikkeling op deze lokatie wordt in dit geval als een lokaal belang gezien. Wanneer een dergelijke ontwikkeling aan de orde is, heeft de provincie aangegeven geen vooroverleg te willen voeren.

Watertoets Het waterschap Rijn en IJssel heeft belang bij een goede behandeling van het hemelwater. Dit is in dit plan gewaarborgd. Deze aanvraag heeft slechts betrekking op bouwkwavel 3.

Economische uitvoerbaarheid

Realisatie van bouwkwavel 3 komt voor rekening en risico van de projectontwikkelaar.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning kwavel 3 Bekendijk Bredevoort.

Er is een bouwplan ingediend voor de bouw van een woning op kwavel 3 in het project Bekendijk-Noord in Bredevoort. Dit plan past niet geheel in het geldende bestemmingsplan "Bredevoort, Bekendijk" omdat deze kwavel deels is bestemd tot 'verkeer'. Het college wil meewerken aan dit plan en met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van het bestemmingsplan.

Inzien

Met ingang van 25 juli 2018 ligt het ontwerpbesluit met bijlagen gedurende zes weken ter inzage. Het plan is te bekijken via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-idn: NL.IMRO.0197.OV00015) of via onze website www.aalten.nl onder AaltenAktueel/bekendmakingen. U kunt het plan ook tijdens openingstijden inzien in het gemeentekantoor aan de Hofstraat 8 in Aalten.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij het college. Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders, postbus 119, 7121 AC Aalten, onder vermelding van 'zienswijze omgevingsvergunning Bekendijk-Bredevoort - kwavel 3'.

Informatie

Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak om mondeling een zienswijze in te dienen kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum via telefoonnummer (0543) 49 33 33.

Bijlage 2 . Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2018;

gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

B E S L U I T

1. de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene omgevingsrecht af te geven voor het schetsontwerp Bekendijk-Noord, inclusief schetsplan voor bouwkaavel 3;
2. te bepalen dat deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, wanneer geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan voor het onder 1 bedoelde project vast te stellen.

AALTEN, 19 juni 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp