



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000081

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 23 maart 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft voor de nieuwbouw van een woning aan de Winterswijksestraat 83 te Bredevoort. Op 5 april 2024 hebben wij een gewijzigd plan ontvangen voor de nieuwbouw van de woning. Het registratienummer is Z2023-00000081. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Bredevoort, sectie A, nummer 1817.

Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);
- Handelen in strijd met ruimtelijke (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo).

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 Z2023-00000081.

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 voldeed 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). 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 “Historische bebouwingslinten en gemengde bebouwing”. 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 Bredevoort 2012” is het perceel bestemd tot “Waarde – Archeologie laag”. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming. In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten heeft het perceel de gebiedsaanduiding overige zone – rest bebouwde kom. Het plan is in overeenstemming met deze aanduiding.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kern Bredevoort 2012 is het perceel bestemd tot “Wonen” en “Tuin”. De aanvraag is in strijd met artikel 19.2 en 25.2.1 van de planregels van het bestemmingsplan.

In artikel 19.2 is bepaald dat voor voor “Tuin” genoemde gronden de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:

- aan de voorgevel van een woning gebouwde bijbehorende bouwwerken waarbij de naar de weg gekeerde bouwgrens overschreden wordt;
- overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Conclusie: een woning is niet toegestaan binnen de bestemming “Tuin”.

In artikel 25.2.1 is bepaald dat op gronden met de bestemming “Wonen” uitsluitend mogen worden gebouwd:

- woningen met in achtneming van de opgenomen aanduidingen:
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': rijenwoningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Conclusie: op het perceel is reeds een vrijstaande woning aanwezig.

Toevoegen maximaal 5 woningen op een inbreidingslocatie

Woningbouwplannen worden vanaf eind 2019 getoetst aan het lokale afwegingskader woningbouw. In februari 2023 is de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld. De afgelopen maanden zijn er diverse woningbouwplannen beoordeeld aan de hand van dit lokale en regionale beleid. Nadat een woningbouwplan positief beoordeeld is aan de hand van het lokale en regionale woonbeleid en de ruimtelijke criteria, wordt de ruimtelijke procedure doorlopen (omgevingsvergunning/wijziging bestemmingsplan).

Inmiddels zijn er een aantal woningbouwplannen voor één of enkele woningen positief beoordeeld, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en waarvoor niet met een reguliere procedure (binnenplanse afwijking of buitenplans middels de kruimelregeling uit het Besluit omgevingsrecht bijlage II, artikel 4) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor inbreidingsplannen waar het gaat om een toevoeging van max. 5 woningen en die voldoen aan het lokale en regionale woonbeleid en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 4 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te geven voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een toevoeging van max. 5 woningen op een inbreidingslocatie welke voldoet aan het lokale en regionale woonbeleid en waar sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
2. te bepalen dat de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring voor een project kan worden aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wanneer er gedurende de termijn van de ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend omtrent die aanvraag;
3. geen separaat exploitatieplan voor de onder 1. bedoelde projecten vast te stellen.

Afwijken bestemmingsplan

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie de “Ruimtelijke onderbouwing Winterswijksestraat 83 Bredevoort”. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd bij dit besluit. 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.

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);
- maak een afspraak 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 Z2023-00000081:

- 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;