



ONTWERPBESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000593

besluitdatum:
verzonden:

AANVRAAG

Op 30 november 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het, na sloop van een voormalige school, het oprichten van vijf levensloopbestendige woningen aan de Ottenshof 9, 7091ZG Dinxperlo. Het registratienummer is Z2023-00000593. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie A, nummer 5997.

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.

De onderstaande bijlagen worden meegezonden met het ontwerpbesluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00006789	30 november 2023
R22-08_DO-01_Ottenshof_20240130_pdf	D2024-00000955	31 januari 2024
R22-08_DO-02_Ottenshof_20240130_pdf	D2024-00001100	5 februari 2024
R22-08_DO-03_Ottenshof_20240311_pdf	D2024-00002250	15 maart 2024
constructieschema_2023_2129_20240123_pdf	D2024-00000622	23 januari 2024
tische_berekening_2023_2129_20240123_pdf	D2024-00000623	23 januari 2024
UWBESLUIT_BEREKENING_R22-08_20231130_p	D2023-00006786	30 november 2023
220086 Verkennend bodemonderzoek	D2024-00001588	22 februari 2024
bodemonderzoek_Ottenshof_9_Dinxperlo_pdf	D2024-00001102	6 februari 2024
5905_QS_Ottenshof_9_Dinxperlo_pdf Quickscan	D2024-00001032	5 februari 2024
Geluidberek. warmtepomp Ottenshof woning 3 2	D2024-00001589	22 februari 2024
ieuwenhof_Woning_1_2023-12-07_160705_pdf	D2023-00007050	12 december 2023
ieuwenhof_Woning_2_2023-12-07_160748_pdf	D2023-00007051	12 december 2023
ieuwenhof_Woning_3_2023-12-07_160827_pdf	D2023-00007052	12 december 2023
ieuwenhof_Woning_4_2023-12-07_160917_pdf	D2023-00007053	12 december 2023
ieuwenhof_Woning_5_2023-12-07_160956_pdf	D2023-00007054	12 december 2023
Geluidberek. warmtepomp Ottenshof woning 3	D2024-00001589	22 februari 2024
ttenshof_te_Dinxperlo_- MPG_woning_1_pdf	D2024-00001574	22 februari 2024
shof_te_Dinxperlo_- MPG_woning_2_3_4_pdf	D2024-00001575	22 februari 2024
ttenshof_te_Dinxperlo_- MPG_woning_5_pdf	D2024-00001576	22 februari 2024
Ruimtelijke Onderbouwing Ottenhsosf 20240320	D2024-00001031	27 maart 2024



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 Z2023-00000593, voor het, na sloop voormalige school, oprichten van 5 levensloopbestendige woningen aan de Ottenshof 9, 7091ZG 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (paragraaf 3.3. 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 28 oktober 2019 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 22 februari 2024 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. De inhoudelijke overweging staat onder “Overwegingen onderdeel planologisch strijdige activiteit”.

Welstand

Het plan is welstandsvrij. In de gemeentelijke welstandsnota geldt voor de locatie het welstandsgebied “Welstandsvrije gebieden”.

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 ‘Maatschappelijk’; het plan is in strijd met deze bestemming. Tevens is van toepassing de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie laag”; het plan voldoet aan deze dubbelbestemming. Ook is het plan gesitueerd in het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten, het perceel heeft de Gebiedsaanduiding overige zone - rest bebouwde kom en overige zone -nieuwbouw niet toegestaan. Het plan is in strijd met deze aanduidingen.

Ruimtelijke onderbouwing

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor de “Ruimtelijke onderbouwing Ottenshof”. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit besluit. Het college van

burgemeester en wethouders kan instemmen met deze planologische motivering omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Ottenshof 9 te Dinxperlo, dat een maatschappelijke bestemming (voormalig kleuterschool dan wel verenigingsgebouw) heeft. Het perceel is gelegen in het woongebied Dinxperlo-Noord, globaal gelegen tussen de Aaltenseweg, Terborgseweg, Kalverweidendijk en Veldmate.

De invulling met een woonfunctie is op zich een voor de hand liggende planologische keuze/functie. Qua bouwmassa en verschijningsvorm wordt aangesloten op de bestaande belendende woonbebouwing in de directe omgeving. In dit geval voorziet het bouwplan in bebouwing met één bouwlaag met kap. Op de locatie worden vijf levensloopbestendige woningen gerealiseerd, inclusief bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Op basis van het 'Afwegingskader woningbouw' is dit bouwplan positief beoordeeld op basis van de volgende gronden:

1. Het plan voorziet in een kwalitatieve woonbehoefte van de gemeente Aalten;
2. Het plan betreft een transformatieopgave;
3. Het bouwplan heeft betrekking op een inbreidingslocatie in stedelijk gebied;
4. De woningen worden levensloopgeschikt gebouwd.

De afwijking voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn -voor zover kan worden beoordeeld- geen belangen van derden in het geding die zich hiertegen verzetten.

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);
- een afspraak maken met medewerker dhr. K. te Molder (k.temolder@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 van het betreffende 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-19-0272-500:

- 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;