

BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: Z2023-00000593

besluitdatum: 17 oktober 2024
verzonden: 17 oktober 2024

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 te Dinxperlo. Het registratienummer is Z2023-00000593. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Dinxperlo, sectie A, nummer 5997.

ZIENSWIJZE

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft vanaf 11 april 2024 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend; na een gesprek met de gemeente is deze zienswijze ingetrokken.

BESLUIT

Wij besluiten aan dit verzoek mee te werken. 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 besluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

- "Aanvraagdocument publiceerbaar"
- "R22-08_DO-01_Ottenshof_20241016_pdf"
- "R22-08_DO-02_Ottenshof_20241016_pdf"
- "R22-08_DO-03_Ottenshof_20240425"
- "R22-08_DO-04_Ottenshof_20240905"
- "Ruimtelijke Onderbouwing Ottenshof 20240320"
- "5905_QS_Ottenshof_9_Dinxperlo_pdf Quickscan natuurwaardenonderzoek"
- "constructieschema_2023_2129_20240123_pdf"
- "tische_berekening_2023_2129_20240123_pdf"
- "BOUWBESLUIT_BEREKENING_R22-08_20231130_p"
- "Verk_bodemonderzoek_Ottenshof_9_pdf"
- "bodemonderzoek_Ottenshof_9_Dinxperlo_pdf" nader

ontvangen op 30 november 2023
ontvangen op 17 oktober 2024
ontvangen op 17 oktober 2024
ontvangen op 1 mei 2024
ontvangen op 5 september 2024
ontvangen op 27 maart 2024

ontvangen op 1 februari 2024
ontvangen op 23 januari 2024
ontvangen op 23 januari 2024
ontvangen op 30 november 2023
ontvangen op 22 februari 2024
ontvangen op 6 februari 2024

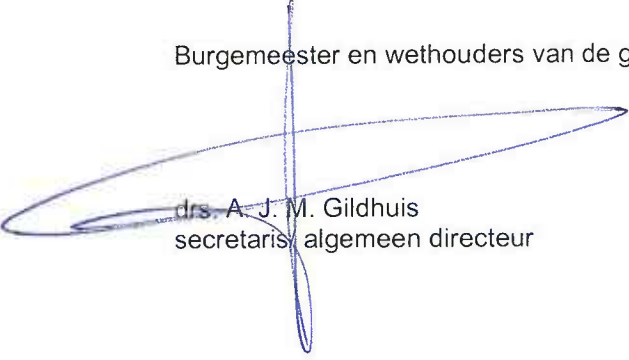


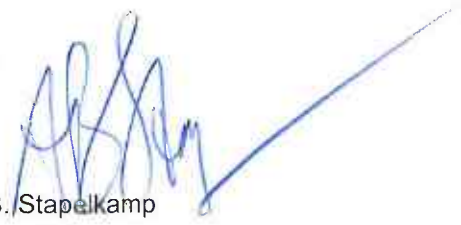
- "BENGieuwenhof_Woning_1_2023-12-07_160705_pdf"	ontvangen op 12 december 2023
- "BENGieuwenhof_Woning_2_2023-12-07_160748_pdf"	ontvangen op 12 december 2023
- "BENGieuwenhof_Woning_3_2023-12-07_160827_pdf"	ontvangen op 12 december 2023
- "BENGieuwenhof_Woning_4_2023-12-07_160917_pdf"	ontvangen op 12 december 2023
- "BENGieuwenhof_Woning_5_2023-12-07_160956_pdf"	ontvangen op 12 december 2023
- "WPAC-geluid_V2020_woning 1 20240828"	ontvangen op 4 september2024
- "WPAC-geluid_V2020_woning 2 20240828"	ontvangen op 4 september2024
- "WPAC-geluid_V2020_woning 3 20240828"	ontvangen op 4 september2024
- "WPAC-geluid_V2020_woning 4 20240828"	ontvangen op 4 september2024
- "WPAC-geluid_V2020_woning_5_pdf"	ontvangen op 4 september2024
- "Altherma 3 th gen. Dutch (5)"	ontvangen op 27 augustus2024
- "ttenshof_te_Dinxperlo_-_MPG_woning_1_pdf"	ontvangen op 22 februari 2024
- "shof_te_Dinxperlo_-_MPG_woning_2_3_4_pdf"	ontvangen op 22 februari 2024
- "ttenshof_te_Dinxperlo_-_MPG_woning_5_pdf"	ontvangen op 22 februari 2024

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,


 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

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 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.

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.

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.

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 handelen in strijd met regels ro

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

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 80 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;



Rinke ter Haar architectuur
Hofstraat 20
7121 DM AALTEN

Postbus 119
7120 AC Aalten

T (0543) 49 33 33
E gemeente@aalten.nl

www.aalten.nl

AALTEN : 17 oktober 2024
Verzonden : 17 oktober 2024

Zaaknummer : Z2023-00000593
Bijlage(n) :
Referentie : 30 november 2023
Referentienummer : 7607847
Uw kenmerk :
Telefoonnummer : (0543) 49 33 33
Beh. ambtenaar : O. Wielinga
Onderwerp : begeleidende brief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het, na sloop voormalige school, oprichten van 5 levensloopbestendige woningen aan de Ottenshof 9, 7091ZG Dinxperlo. In deze brief leest u ons besluit en wijs ik u op enkele andere belangrijke zaken.

Ons besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning. Het besluit met bijbehorende gewaarmerkte stukken is bijgevoegd. De vergunning treedt in werking zoals in het besluit is aangegeven.

Kosten

Voor de behandeling van de aanvraag brengen wij leges in rekening, hiervoor ontvangt u binnenkort een factuur. U heeft aangegeven dat de bouwkosten €1000000,00 bedragen. Wij hebben deze vastgesteld op €1000000,00.

Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1: Bouw, bouwleges (837000/68830100)	€ 18.800,00
2.3.1.1.3: Bouw, statiegeld (borgsom 190500)	€ 100,00
2.3.3.4.1: Bouw, buitenplanse grote ontheffing 2.12 eerste lid onder a onder 3°, < 2500 m2 (837000/68810000)	€ 4.205,00
Totaal te betalen (factuur volgt)	€ 23.105,00

Heeft u bezwaar tegen de leges? Dan kunt u bij ons op grond van de Algemene wet bestuursrecht hiertegen bezwaar maken. De € 100,- statiegeld krijgt u retour als u de start uiterlijk twee werkdagen voor aanvang en het gereedkomen uiterlijk op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden meldt. Melden kan via www.aalten.nl/bouwwerk-gereedmelding.



Aandachtspunten

Houdt u rekening met de voorschriften die in de vergunning staan en geef deze ook door aan de aannemer. Stel uw bureu tijdig op de hoogte van uw bouwplannen en geef door wanneer u start met de bouw. Archeologische vondsten dient u te melden aan ons en aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij afvoer van grond is vooraf overleg nodig met ons (verplichting vanuit het Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en vanuit het Besluit Bodemkwaliteit). De Omgevingsdienst Achterhoek (06 105 780 54) informeert u dan. U kunt ook mailen naar info@odachterhoek.nl.

Na het in werking treden van de omgevingsvergunning dient u binnen 26 weken te beginnen met de activiteit bouwen en mogen de bouwwerkzaamheden niet langdurig stilliggen. Indien u dan nog niet bent begonnen met de uitvoering hebben wij de mogelijkheid de omgevingsvergunning in te trekken.

Aandachtspunten

Houdt u rekening met de voorschriften die in de vergunning staan en geef deze ook door aan de aannemer. Stel uw bureu tijdig op de hoogte van uw bouwplannen en geef door wanneer u start met de bouw. Archeologische vondsten dient u te melden aan ons en aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij afvoer van meer dan 50 m3 grond is vooraf overleg nodig met ons (verplichting uit het Besluit Bodemkwaliteit). Mijn collega de heer H. Roebers (tel.(0543) 49 33 33) informeert u dan. U kunt ook mailen naar bodemloket@aalten.nl. Na het in werking treden van de omgevingsvergunning dient u binnen 26 weken te beginnen met de activiteit bouwen / aanleggen en mogen de bouwwerkzaamheden niet langdurig stilliggen. Indien u dan nog niet bent begonnen met de uitvoering hebben wij de mogelijkheid de omgevingsvergunning in te trekken.

Bodemtoets

U heeft een formulier ingediend voor een ontheffing van het uitvoeren van een bodemonderzoek. Dit verzoek is beoordeeld, de bodemtoets. Er behoeft geen verkennend bodemonderzoeksrapport te worden ingediend. Dat betekent niet dat de bodem schoon is. Deze bodemtoets doet wel een uitspraak over de verwachte bodemkwaliteit, maar geeft geen feitelijke verklaring af. Ook een bodemonderzoek geeft geen 100 % garantie dat de bodem schoon is. De eigenaar blijft dus verantwoordelijk voor het alsnog constateren van bodemverontreiniging en de consequenties daarvan.

Inmeting

Na het gereed melden van de bouw vindt eventueel nog een meting plaats. De gemeente Aalten voert deze meting uit. U hoeft hier niet voor aanwezig te zijn.

PublicerenBegeleidende brief besluit omgevingvergunning

Wij publiceren de aanvraag en het besluit op uw aanvraag in de huis-aan-huisbladen "Aalten Vooruit" en "De Band", op de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.aalten.nl onder "Bekendmakingen".

Bezwaar besluit college

Bent u het niet eens met het besluit? U kunt bezwaar maken. Dit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Schrijf daarvoor een brief of maak digitaal bezwaar met uw DigiD op

www.aalten.nl/bezwaar-maken.

Zet in die brief in ieder geval:

1. uw naam, adres en woonplaats;
2. de datum;
3. een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
4. waarom u het niet eens bent met het besluit en
5. uw handtekening.

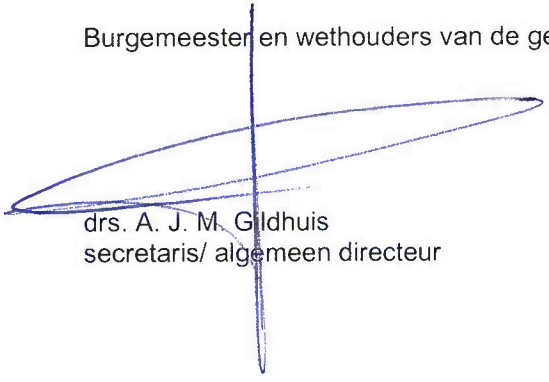
Doe dit wel binnen zes weken nadat het besluit waartegen u bezwaar maakt, is verzonden. Anders kan uw bezwaar niet in behandeling worden genomen.

Voorlopige voorziening

Ook wanneer u bezwaar maakt mag het besluit uitgevoerd worden. Wilt u dit tegenhouden? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter. Dat kan zodra u bezwaar gemaakt hebt.

Het postadres van de Voorzieningenrechter is:
Rechtbank Gelderland
Sector Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,



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



mr. A. B. Stapelkamp
burgemeester