



BESLUIT VERLENING OMGEVINGSVERGUNNING

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

GEMEENTE AALTEN
nr.: WA-22-0270-600

besluitdatum: 17 januari 2023
verzonden: 17 januari 2023

AANVRAAG

Op 31 oktober 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze betreft het plaatsen van een buitentrap aan de Ganzenpoelendijk 8 te Bredevoort. Het registratienummer is WA-22-0270. De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Bredevoort, sectie A, nummer 1788.

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).

De vergunning bestaat uit dit besluit inclusief de bijlagen met beoordeling, overwegingen inclusief zienswijze 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.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Aalten,

A. Nijhuis
Afdeling Ruimte
Team Openbare Ruimte



BIJLAGE

behorende bij het besluit WA-22-0270, voor het plaatsen van een buitentrapp aan de Ganzenpoelendijk 8 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 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 23 november 2022 hebben wij schriftelijk gevraagd om de nog ontbrekende stukken in te dienen. Deze ontbrekende stukken hebben wij op 25 november 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 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.

Strijdigheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Kern Bredevoort 2012" is het perceel bestemd tot 'Wonen'. De aanvraag voldoet niet aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 25.2.4 sub c. Op grond van artikel 25.2.4 sub c is bepaald dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter bedragen. Waar in dit geval de trap een bouwhoogte heeft van 3,65 meter.

Afwijken kan binnenplans op grond van artikel 42.1 sub c, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in dit artikel.

De aanvraag is in strijd met artikel 25.2.4 sub c van de planregels van het bestemmingsplan.

In dit artikel is bepaald dat:

Voor het bouwen van de in lid 25.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

In het bestemmingsplan 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 is het perceel bestemd tot Gebiedsaanduiding overige zone - rest bebouwde kom. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

In het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten is het perceel bestemd tot Gebiedsaanduiding overige zone - nieuwbouw niet toegestaan. Het plan is in overeenstemming met deze bestemming.

Afwijking bestemmingsplan

Er kan medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend middels artikel 2.12 lid 1, onder a1 Wabo, in combinatie met artikel 42.1 sub c, voor het afwijken van de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mits de maximale bouwhoogte van 10 meter niet wordt overschreden. De bouwplan voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

Zienswijze

Op 21 oktober 2022 zijn er zienswijzen binnengekomen tegen deze aanvraag.

Zienswijze 1: In de aanvraag die door de bewoner van perceel Ganzenpoelendijk 8 is gedaan, is sprake van het aanbrengen van een buitentrapp om een vluchtroute te creëren voor gebruikers van de bovenverdieping. Deze motivatie komt niet overeen met het huidige gebruik. De aangebrachte trap is in gebruik om bezoekers toegang te geven aan de bovenverdieping. Aan de deur zit een mogelijkheid om de deur van de buitenzijde te openen. De deur is ook af te sluiten met een rolluik, dit komt de snelheid bij een eventuele ontruiming van de bovenverdieping niet ten goede. De trap is aangebracht voor de gevel van de garage. In deze gevel is het raamkozijn vervangen door een deurkozijn met deur om zodoende toegang te krijgen tot de gecreëerde woonvertrekken boven de garage. In de aanvraag lees ik niets over deze bouwkundige aanpassingen.

Antwoord: De aanvraag betreft het aanbrengen van de trap. De kozijnwijziging is geen onderdeel van deze aanvraag. Het veranderen van het kozijn en het rolluik zijn vergunningsvrij te plaatsen op grond van het Besluit omgevingsrecht (BOR) bijlage 2 artikel 2 lid 7; *een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk, voor zover die gevel is gelegen in achtererfgebied op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.*

Zienswijze 2: Ons bezwaar betreft de gewijzigde bestemming van de garagezolder (bijgebouw) in woonbestemming. De garage staat op een meter van de perceel grens. De trap is een inbreuk op onze privacy. Vanaf het aangebrachte platform hebben bewoners en bezoekers van perceel 8 een totaal overzicht op ons perceel. Ook de wijziging van de bestemming van de garagezolder op een meter afstand van de perceelgrens is niet in overstemming met de regels die de gemeente volgens ons toepast.

Antwoord 2: Deze aanvraag betreft alleen het plaatsen van de trap. Er is geen wijziging van gebruik aangevraagd. Vanuit de aanvraag is het aannemelijk, dat het gebruik ongewijzigd blijft, omdat het bouwwerk wordt omschreven als bijbehorend bouwwerk.

Zienswijze 3: Wij vragen u dan ook dringend om op te treden tegen de illegaal uitgevoerde bouwactiviteiten en de woning terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie. Gaarne zijn wij bereid om ons bezwaar mondeling toe te lichten.

Antwoord 3: Uit de aanvraag en de bijbehorende stukken is niet naar voorgekomen dat er illegale bouwactiviteiten plaatsvinden. De in deze zienswijze benoemde kozijn en rolluik zijn vergunningsvrij. Er zijn vanuit de aanvraag geen redenen naar voren gekomen waaruit blijkt dat het gebruik van het bouwwerk veranderd.

Op grond van bovenstaande redenen verlenen wij toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan.

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);