

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2016.0123

Burgemeester en wethouders hebben op 2 maart 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Veeneman Beheer B.V. De aanvraag gaat over bouwen van een winkelpand aan de Dokter Bardetplaats (naast nummer 12) in Doetinchem.

Bevoegd gezag

Volgens de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Aanvraag compleet

De aanvraag is getoetst op volledigheid. De aanvraag was niet compleet. Daarom hebben wij op 18 april 2016 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 19 mei 2016 aangeleverd. De aanvraag is nu compleet en in behandeling genomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten hierbij om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij is rekening gehouden met de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo).

De vergunning is verleend met afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° van de Wabo.

Toetsing

De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet hieraan en daarom verlenen wij de vergunning. De motivatie staat in de bijlagen bij dit besluit. Hierin staan ook de voorschriften opgenomen waaraan moet worden voldaan. De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf 14 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

- Bijlage 1: Activiteit Bouwen
- Bijlage 2: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bijlage 3: Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2016.0123

Bijlage I: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan: 'De Pas 2010' en 'De Pas 2010 herstelregeling bestaande maten'.

Bestemming: 'Centrum'.

Conclusie: het plan past niet in het bestemmingsplan, zie bijlage 2: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2011 een streng welstandsbeleid. De aanvraag is daarom getoetst aan dit strenge welstandsbeleid.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit

Conclusie: de aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.

4. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 14e wijziging.

Conclusie: de aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.

Voorwaarden:

Nog aan te leveren gegevens:

1. De constructieve gegevens.

De aanvraag betreft een winkel functie welke valt in veiligheidsklasse 2 (CC2). De berekening is uitgevoerd in CCI. Dit dient aangepast te worden en er wordt een afmeting van de noodoverlaten aangegeven. Echter niet het aantal, vermogen en bijbehorende belasting op het dak. Dit dient aangevuld te worden.

2. Berekening van de ventilatie van de ruimtes waar dat verplicht is.

3. Berekening van daglicht voor de ruimtes waar dat verplicht is.

4. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.

5. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.

De gegevens van punt 1 tot en met 3 moet u uiterlijk 21 dagen voor de start van de werkzaamheden indienen bij uw vergunning op www.omgevingsloket.nl. Op een andere manier aanleveren is niet mogelijk. De overige punten moet u indienen als de buiteninspecteur daarom vraagt. Als hij daarom vraagt moet u ze op dezelfde wijze indienen.

Voorschriften:

1. Volgens de gemeentelijke Bouwverordening moet u het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende onderdelen:

a) gevaarlijke afvalstoffen, zoals staat in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Eural, Stcr. 17 augustus 2001, nummer 158, blz. 9);

b) steenwol, alleen als dit meer is dan 1 m³;

c) glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m³;

d) overig afval. Als dit bestaat uit meer dan één afvalstof, moet u dit afvoeren naar een inrichting die deze afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.

2. Als het bouwafval uit één onderdeel bestaat, moet dit worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsinrichting, of een inzamelaar die deze afvalstoffen mag ontvangen. Als de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder is dan 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

3. U moet bouwen volgens het Bouwbesluit.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2016.0123

Bijlage 2: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

Op het perceel aan de Dokter Bardetplaats in Doetinchem staat in de huidige situatie een pand waarin detailhandel is toegestaan. Ten westen van het pand bevindt zich een onbebouwd binnenterrein. Het huidige pand is gesloopt en hiervoor in de plaats zal in twee fases een nieuw pand worden gerealiseerd. Beide panden zullen gebruikt worden voor detailhandel. Ook worden er aan de Dokter Bardetplaats parkeervoorzieningen gerealiseerd voor het nieuwe pand.

De bouw van de eerste fase zal plaatsvinden ter plaatse van het bestaande pand. Deze ontwikkeling is al op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Hiervoor is op 3 december 2015 een omgevingsvergunning verleend (nummer 2015.0659). De uitbreiding van het nieuwe pand (fase 2) past niet in het bestemmingsplan.

Geldend Bestemmingsplan

Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan 'De Pas 2010' en 'De Pas 2010 – herstelregeling bestaande maten'. De locatie heeft de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. Behalve detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel. De uitbreiding vindt plaats ter plaatse van het nu nog onbebouwde binnenterrein. Realisatie van hoofdgebouwen is op basis van het geldende bestemmingsplan alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de geplande uitbreiding is geen bouwvlak aanwezig. De uitbreiding van het nieuwe pand past daardoor niet in het bestemmingsplan.

Afwijking bestemmingsplan

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Als voorwaarde geldt dat het project niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Overweging

Doordat de totale voorgevel wordt teruggelegd wordt het beeld van de Dokter Bardetplaats verbeterd. Ook wordt het onbebouwde perceel opnieuw ingericht. Dit levert een positieve bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het totaalbeeld en de beleving van de Dokter Bardetplaats. De totale oppervlakte aan winkelruimte voor detailhandel wordt niet meer dan de bestaand. Wel komen er nieuwe parkeerplaatsen bij wat een verbetering is voor de parkeersituatie.

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Dokter Bardetplaats 10 te Doetinchem, nummer P2280.01 datum 9 februari 2016'. Deze is bij de aanvraag ingediend en maakt onderdeel uit van dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met geldend ruimtelijk beleid. Ook is het plan niet in strijd met overige wet- en regelgeving op het gebied van milieu, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer, economische uitvoerbaarheid etc.

Verklaring van geen bedenkingen

De omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de gemeenteraad verklaard heeft geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Dit moet op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Bor. De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 15 september 2011 besloten deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders hebben op 27 oktober 2015 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing (en de onderzoeken die daarbij horen).

Voor wat betreft het gebruik als winkelruimte mag alleen detailhandel plaatsvinden, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20160123

Bijlage 3: Documenten Omgevingsvergunning

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- 2 principe constructies_pdf (Technisch blad)
- 3 Details-brandcompart en gebieden_pdf (Details en brandcompartimentering)
- Bodemonderzoek_pdf (Verkennend bodemonderzoek)
- Ruimtelijke onderbouwing_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- Constructieberekening fundering_pdf (Statische berekening fundering)
- Constructieberekeningen bovenbouw 1_pdf (Statische berekening bovenbouw fase 1)
- Constructieberekeningen bovenbouw 2_pdf (Statische berekening bovenbouw fase 2)
- Constructieoverzichten constructeur_pdf (Tekening dakoverzicht)
- Archeologisch onderzoek_pdf (Archeologisch onderzoek)
- Natuurtoets_pdf (Quickscan natuurtoets)
- Bouw van een winkelpand (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- Bouwbesluittoetsen_pdf (Bouwbesluitgegevens)
- 4 Aansluiting nrs 8-10 16-05-18_pdf (Details van aansluiting)
- Bouw van een winkelpand (Aanvraagformulier complete versie)
- 2223007_1460985551014_1_Bestektekening_16-04-18 (Plattegrond en gevels)

De namen van de documenten hebben wij overgenomen van het omgevingsloket. Hierachter staan de werkbare namen die wij aan de documenten hebben toegevoegd. Deze documenten worden niet met de beschikking verzonden.