

Mevrouw J. de Jong

Kerkhofweg 3

7031 JE WEHL

uw brief van: 30 augustus 2012
onderwerp: Brief (kennisgeving) ontwerp besluit
inlichtingen bij: S. Ursem
telefoonnummer: (0314) 377218

datum: 13 december 2012
nummer: 2012.0577/ 2012.22486
bijlage: -

Geachte mevrouw de Jong,

Op 30 augustus 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over nieuw bouwen van een zorgwoning met bijgebouw en de verbouw van de bestaande woning aan de Heijendaalseweg I A in Wehl. In deze brief leest u over het ontwerpbesluit.

Ontwerpbesluit ter inzage

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarom moeten wij ons ontwerpbesluit zes weken ter inzage leggen. In deze periode kan iedereen de aanvraag en het ontwerpbesluit bekijken. Ook kan iedereen op ons ontwerpbesluit een reactie (zienswijze) geven.

Wanneer ligt het ontwerpbesluit ter inzage?

Het ontwerpbesluit ligt van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage. Bij deze brief ontvangt u een kopie van de publicatie en het ontwerpbesluit.

Hoe gaat de procedure verder?

Na 30 januari 2013 zullen wij een beslissing nemen op uw aanvraag. Als wij reacties (zienswijzen) ontvangen dan nemen wij deze mee in onze beslissing. Hierover krijgt u schriftelijk bericht.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u legeskosten betalen. Een legesnota wordt naar u opgestuurd. Hierin leest u ook hoe het bedrag is berekend.

Hebt u nog vragen?

Voor vragen over uw aanvraag kunt u bellen met de coördinator mevrouw S. Ursem, telefoonnummer (0314) 377 218. Houd het registratienummer bij de hand. Met het registratienummer kunnen wij snel uw gegevens vinden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

mevrouw I. Keizer
Teamleider vergunningverlening

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0577

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 augustus 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw J. de Jong. De aanvraag gaat over het ontwikkelen van een kleinschalig woonzorgcomplex met verbouw en functieverandering van de bestaande woning aan de Heijendaalseweg 1a in Wehl.

Bevoegd gezag

Gezien de inhoud van de aanvraag en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Aanvraag compleet

De aanvraag is getoetst op compleetheid. Alle gegevens zijn aangeleverd. De aanvraag is 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 (Artikel 2.1 lid 1, onder a van de Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1, onder c van de Wabo)

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

Toetsing

De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet hieraan en daarom verlenen wij de vergunning. Onze 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 [datum publicatie] zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze (reactie) geven. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlage 2: Activiteit bouwen

Bijlage 3: Documenten omgevingsvergunning.

Doetinchem, datum besluit

Namens burgemeester
en wethouders,

mevrouw I. Keizer
Teamleider vergunningverlening

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0577

Bijlage activiteit I: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Gegevens aanvrager

Op 30 augustus 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het is een verzoek van mevrouw De Jong, Kerkhofweg 3, 7031 JE in Wehl. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012.0577.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd, is als volgt te omschrijven:

Afwijking van de voor het gebied geldende bestemmingsplan om de bouw mogelijk te maken van twee woonzorggebouwen met bijbouw ter plaatse van de Heijendaalseweg 1a in Wehl. De aanvraag betreft tegelijkertijd het onderdeel bouw.

Strijd bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Wehl 2002. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen “Agrarisch gebied met landschapswaarden”, “Wonen (dubbelbestemming)” en “Windvangzone”. Ook is de “Parapluherziening Buitengebied” van toepassing. De aanvraag betreft een functieverandering naar zorgwonen en nieuwbouw en past niet in het bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Ook moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing hebben. Dit moet op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3° van de Wabo.

Motivatie

Plan

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van twee gebouwen ten behoeve van 26 cliënten met een verstandelijke handicap op de Heijendaalseweg 1a in Wehl. Het plan sluit aan op de reeds aanwezige 24-uurszorg die initiatiefnemer al verzorgt onder auspiciën van de Stichting Fatima. Bewust is gekozen om de uitbreiding aan te laten sluiten op de agrarische karakteristieken van de omgeving.

Het plan wordt gerealiseerd op basis van het VAB-beleid. Er wordt ten behoeve van het project in totaal 3.269 m² aan sloopecapaciteit ingezet van de volgende locaties, nl.:

- Kempsestraat 7 /7a in Wehl,
- Peppelmansdijk 3 in Gaanderen,
- Molenweg 15 in Wehl,
- Lovinkweg 24a in Gaanderen.

Het college heeft op 11 januari 2011 en 23 augustus 2011 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing van 13 november 2012 (projectnummer BDUO10) 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 en economische uitvoerbaarheid etc.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3^o van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In dit geval is op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. 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 20 oktober 2012 de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Voorwaarden

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

Bijlage 2: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

2. Redelijke eisen van welstand:

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

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

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

4. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 14^e wijziging.

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

Voorwaarden:

Nog aan te leveren gegevens:

I. De constructieve gegevens. Hiermee worden, onder andere, bedoeld:

a) Nadere uitwerking van vloeren en dak.

II. Een goedgekeurd Programma Van Eisen (PVE) voor een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

Deze gegevens 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.

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.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0577

Bijlage3: Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- I IND15-121115-blad01-B-ontwerp_pdf 21927231 (bouwtekening zorgwoningen, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-b00c-4feb-546543_1352903053059_1 IND15-121115-blad01-B-ontwerp.pdf

- I IND15-121115-blad01-C-ontwerp_pdf 21927421 (bouwtekening bijgebouw, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-dbc8-42e2-546543_1352903138451_1 IND15-121115-blad01-C-ontwerp.pdf

- Bodemonderzoek (rapportage verkennend bodem, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\Bodemonderzoek.pdf

- 2012-08-09-statische-berekening-onderdeelC-16817-IKB (statische berekening woonzorgboerderij, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\2012-08-09-statische-berekening-onderdeelC-16817-IKB.pdf

- I IND15-inhoudsberek-uitbreiding_pdf 21927225 (inhoudsberekening woonzorgboerderij, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-c22a-4b02-546543_1352903440653_1 IND15-inhoudsberek-uitbreiding.pdf

- 212-33-BA-A3 (installatietekening woonzorgboerderij, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-A3.pdf

- 212-33-Daglichtberekening (daglichtberekening, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\212-33-Daglichtberekening.pdf

- 212-33-EP-berekening (EP berekening, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\212-33-EP-berekening.pdf

- papierenformulier (aanvraagformulier, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\papierenformulier.pdf

- 212-33-BA-B2 (installatietekening zorgwoningen, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-B2.pdf

- 212-33-BA-B3 (installatietekening zorgwoningen, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-B3.pdf

- I IND15-inhoudsberek-zorgwoningen_pdf 21927231 (inhoudsberekening zorgwoningen, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-ce4e-4a9b-546543_1352903476210_1 IND15-inhoudsberek-zorgwoningen.pdf

- 212-33-BA-C2 (installatietekening bijgebouw, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-C2.pdf

- I IND15-120830-blad-02-B-techntekening (technische tekening zorgwoningen, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\I IND15-120830-blad-02-B-techntekening.pdf

- 2012-08-09-statische-berekening-onderdeelB-16817-IKA (statische berekening bijgebouw, vergunning)

N:\OLOMMP\1773\2012-08-09-statische-berekening-onderdeelB-16817-IKA.pdf

- Melding_i91mavrua_pdf 21927225 (melding activiteitenmodule, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-7859-4679-546543_1352968512676_Melding_i91mav
ruea.pdf

- 11096134-DOE.O43.ARC (rapportage archeologie, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\11096134-DOE.O43.ARC.pdf
- 11116358-DOE.O47.ASB.RAP (rapportage asbest bodem, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\11116358-DOE.O47.ASB.RAP.pdf
- 212-33-BA-A1-Zorgboerderij (Gebieden GO VG woonzorgboerderij, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-A1-Zorgboerderij.pdf
- 212-33-BA-A2 (installatietekening woonzorgboerderij, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-A2.pdf
- 12-10-13_ROB-Heijendaalseweg1a-Wehl_pdf 21927237 (ruimtelijke onderbouwing, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-3552-4cd6-546543_1352903380426_12-10-13_ROB-
Heijendaalseweg1a-Wehl.pdf

- schetsplan-ruimtelijke-inpassing (schetsplan ruimtelijke inpassing, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\schetsplan-ruimtelijke-inpassing.pdf
- 1IND15_br-gemeente-wijzigingen_pdf 21927225 (toelichting op aanvullende gegevens,
vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-041b-4e8f-546543_1352977947077_1IND15_br-gem
eente-wijzigingen.pdf

- 212-33_Oppervlakte-gew_14-11-2012_pdf 21927225 (oppervlakteberekening, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-4cd7-441e-546543_1352978075489_212-33_Oppervl
akte-gew_14-11-2012.pdf

- 212-33-Ventilatieberekening (ventilatieberekening, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\212-33-Ventilatieberekening.pdf
- 1IND15-120830-blad-02-A-technischetekening (technische tekening woonzorgboerderij,
vergunning)
N:\OLOMMP\1773\1IND15-120830-blad-02-A-technischetekening.pdf
- publiceerbareaanvraag (aanvraagformulier publ, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\publiceerbareaanvraag.pdf
- 2012-08-09-statische-berekening-onderdeelA-16817-IK (Statische berekening zorgwoningen,
vergunning)
N:\OLOMMP\1773\2012-08-09-statische-berekening-onderdeelA-16817-IK.pdf
- Akoest.rapport (akoestisch rapport, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\Akoest.rapport.pdf
- 212-33-BA-B1 (Gebieden GO VG zorgwoningen, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-B1.pdf
- 1IND15-121115-blad01-A-ontwerp_pdf 21927225 (bouwtekening woonzorgboerderij,
vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-5162-46e1-546543_1352902842419_1IND15-121115
-blad01-A-ontwerp.pdf

- Brief_Brunsveld_15-11-2012_pdf 21927225 (toelichting op woongebouw, vergunning)

\\fasdtc\olommp\olommp\1773\0-OMV-0038-499b-546543_1352978115270_Brief_Brunsveld
_15-11-2012.pdf

- 212-33-BA-C1 (gebieden GO VG bijgebouw, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-C1.pdf

- 212-33-BA-S (installatietekening hemelwater, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\212-33-BA-S.pdf
- IIND15-120830-blad-02-C-technischtekening (technische tekening bijgebouw, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\IIND15-120830-blad-02-C-technischtekening.pdf
- I1096135-DOE.O44.ECOI.RAP (rapportage archeologie, vergunning)
N:\OLOMMP\1773\I1096135-DOE.O44.ECOI.RAP.pdf

De namen van de documenten hebben wij overgenomen van het omgevingsloket. Hierachter staan de werkbare namen die wij aan de documenten hebben toegevoegd.