

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 29 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van 9 woningen aan de Mgr. Hendriksenstraat/Nieuwe Kerkweg ong. in Nieuw Wehl.

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. 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 (Art.2.1 lid 1, onder a Wabo).
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1, onder c 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 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 15 juli 2015 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Bijlagen

- bijlage activiteit Bouwen (Art.2.1 lid 1, onder a Wabo);
- bijlage activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1, onder c);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Doetinchem,

B.H.W. Lubbers
Hoofd afdeling Wonen en Bedrijven

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20140862

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan: “Nieuw Wehl 2008”, Bestemming: “Horeca”.

Conclusie: de aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan

Voor de motivatie zie bijlage “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, 14^e wijziging.

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

Voorwaarden:

Nog aan te leveren gegevens:

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

- a) Gewichtsberekening
- b) Stabiliteitsberekening
- c) Staalberekening
- d) Nadere uitwerking van de fundering
- e) Nadere uitwerking van vloeren en dak.

2. Een rioleringsplan.

3. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.

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

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 20140862

Bijlage: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Strijd bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Nieuw Wehl 2008" is in 2009 in werking getreden. In dit bestemmingsplan heeft het perceel op de hoek van de Mgr. Hendriksenstraat en de Nieuwe Kerkweg in Nieuw-Wehl de bestemming "Horeca". De gronden op de plankaart aangewezen met de bestemming "Horeca" zijn bestemd voor:

- a. Horeca, niet zijn de een discotheek/bar-dancing;
- b. Wonen;
- c. Nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Horeca worden gebouwd. De nu voorliggende plannen passen niet in het bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Aan het plan kan nu nog uitsluitend medewerking worden verleend door middel van een afwijking van het bestemmingsplan Nieuw-Wehl 2008.

Ter onderbouwing van deze afwijking is de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is.

De vergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de 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.

Overwegingen

Op 29 december 2010 is er een bouwvergunning (eerste fase) verleend voor het bouwen van een complex aan de Nieuwe Kerkweg 53 en 55 in Nieuw-Wehl.

Het complex zou bestaan uit een horecabedrijf (café of cafetaria), zaalaccommodatie, commerciële ruimten, dagbestedingsruimtes, 8 appartementen voor begeleid wonen op de eerste verdieping en 5 appartementen voor starters of senioren op de tweede verdieping.

De dagbestedingsruimtes en de 8 appartementen zouden door Fatima gehuurd worden.

Het genomen vrijstellingsbesluit is op 30 november 2011 door de Rechtbank vernietigd, omdat vrijstelling was verleend van het verkeerde bestemmingsplan. Aan een inhoudelijke toetsing is de rechter niet toegekomen. De eigenaar heeft nadien gezocht naar nieuwe mogelijkheden.

Uit onderzoek is gebleken dat in Nieuw Wehl behoefte is aan verjonging van het dorp. Omdat er geen starterswoningen zijn, trekken de jongeren weg op zoek naar goedkope woningen elders.

De initiatiefnemer heeft daarop zijn plannen aangepast en kiest nu voor 9 starterswoningen.

Deze plannen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Alle van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten zijn onderzocht en in de ruimtelijke onderbouwing beschreven.

Conclusie

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 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 gemeenteraad 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 16 juni 2015 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20140862

Bijlage Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- SIT-01 29122014 Situatie (situatietekening)
- 13-151 Constructie deel 1 (constructieberekening 6 rijwoningen)
- 13-151 Constructie deel 2 (constructieberekening 3 rijwoningen)
- 3568-R-VI_29012014 Bouwbesluit (bouwbesluitrapport)
- Ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke onderbouwing)
- Bijlage 1 Verkennend bodem onderzoek (verkennend bodemonderzoek)
- Bijlage 2 Quikscan natuurtoets (bijlage 2 natuurtoets)
- Bijlage 3 Update Quikscan natuurtoets (bijlage 3 update natuurtoets)
- Bijlage 4 Watertoets (bijlage 4 watertoets)
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek (Bijlage 5 Archeologisch onderzoek)
- Bijlage 7 Risico analyse (Bijlage 7 Risico analyse)
- Bijlage 8 Verklaring ruimtelijk kader (Bijlage 8 Verklaring ruimtelijk kader)
- Nieuwbouw 9 woningen Hof van Nieuw-Wehl (aanvraagformulier compleet)
- Nieuwbouw 9 woningen Hof van Nieuw-Wehl (aanvraagformulier publiceerbaar)
- BA-01 29122014 Hof van Nieuw-Wehl (bestektekening 6 rijwoningen)
- BA-02 29122014 Hof van Nieuw-Wehl (bestektekening 3 rijwoningen)
- DT-01 29122014 Principe Details (principedetails)
- 29122014 Artist Impression (artist impression)

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