

De raad van de gemeente Doesburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 april 2021;

gehoord de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van 14 april 2021;

overwegende:

- dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning aan de Nieuwe Eekstraat 2 in Doesburg op 18 december 2020 is ontvangen;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Doesburg' omdat binnen de vigerende bestemming 'bedrijf' op dit moment geen (bedrijfs)woning is toegestaan;
- dat binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo niet mogelijk is omdat het geldende bestemmingsplan niet in een dergelijke afwijkingsmogelijkheid voorziet;
- dat buitenplans afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 2 sub a onder 2 van de Wabo niet mogelijk is omdat artikel 4 van bijlage II Bor niet in dergelijke gevallen voorziet;
- dat het verlenen van een omgevingsvergunning alleen mogelijk is door middel van een 'projectafwijkingsbesluit' zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat het bevoegde gezag de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 van het Bor);
- dat uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 van het Bor niet van toepassing is;
- dat het uiterlijk en de plaatsing ervan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- dat het ontwerpbesluit om een verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit om omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig het bepaalde in artikel

3.8 van de Wro en artikel 3.12 Wabo met ingang van 13 mei 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen;

- dat geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend;

b e s l u i t :

1. Een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning om het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning aan de Nieuwe Eekstraat 2 in Doesburg mogelijk te maken;
2. Daarbij te bepalen, dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, indien geen zienswijzen tegen het ontwerp van deze verklaring wordt ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Doesburg in zijn openbare vergadering van 29 april 2021.

De griffier,
J.B. Voorhof

De voorzitter,
drs. L.W.C.M. van der Meijs

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen en geregistreerd onder nummer 2020OMG0140. Het betreft het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning, aan de Nieuwe Eekstraat 2 te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie D nummer(s) 949.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de:

1. artikel 2.1 lid 1a, voor de activiteit “bouwen van een bouwwerk”;
2. artikel 2.1 lid 1c, voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”;

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Doesburg’ en de locatie heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Het (bouw)plan is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan omdat:

Bouwen overkapping

- de planvorming voorziet in het bouwen van een overkapping buiten het bouwvlak;
- in artikel 6.2 bouwregels geen mogelijkheid wordt geboden voor het bouwen van een overkapping buiten het bouwvlak;

Realiseren woning

- de planvorming voorziet in het verbouwen van een bedrijfspand naar een woning;
- in artikel 6.1 bestemmingsomschrijving geen mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van een woning.

Buitenplans afwijken overkapping

Volgens artikel 2.12 lid 1a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit, in strijd met het bestemmingsplan, opgenomen is in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voorziet in de planologische mogelijkheid om af te wijken voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Buitenplans afwijken woning

Volgens artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag aannemelijk maakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het “Bouwbesluit 2012”;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de “Bouwverordening 2012 Doesburg”;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat deze niet in strijd is met het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”;
- het bouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan “Archeologie Doesburg 2009”;
- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken wordt van de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”, voor het realiseren van een veranda buiten het bouwvlak;
- het bouwen verder niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”;
- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken wordt van de gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”, voor het realiseren van een woning;
- het gebruik verder niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het bouwen geen bouwplan betreft, dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen, als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bouwen overkapping

- volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- het college van burgemeester en wethouders bevoegd is af te wijken van de beleidsregels indien stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe geen aanleiding geven en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven;
- het bouwplan voorziet in het realiseren van een overkapping buiten het bouwvlak
- het bestemmingsplan niet voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van een overkapping buiten het bouwvlak;
- in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4, lid 1, planologische mogelijkheid is opgenomen om af te wijken voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan;

Realiseren woning

- volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, de gemeenteraad, een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor de realisatie van het project;
- het college van Burgemeester en wethouders in haar vergadering van 3 maart 2020 besloten heeft in principe medewerking te willen verlenen het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' op het perceel Nieuwe Eekstraat 2 te Doesburg;
- de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing heeft overlegd;
- ten behoeve van de wegverkeerslawaaï op de Nieuwe Eekstraat 2 een hogere grenswaarde wordt vastgesteld;
- de Commissie Omgevingskwaliteit in haar vergadering van 16 februari 2021 positief heeft geadviseerd op het (bouw)plan;
- er geen reden aanwezig is om de aanvraag te weigeren, waardoor deze wordt gehonoreerd;
- de aanvrager een planschadeovereenkomst heeft ondertekend;

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat:

- het voorgenomen (bouw)plan acceptabel wordt bevonden vanuit het oogpunt van het bevoegd gezag;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woongenot op nabij gelegen percelen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- geen onevenredige vergroting plaatsvindt van de parkeerdruk en/of verkeersbelasting op het openbaar gebied.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gemeenteraad van de gemeente Doesburg op 29 april 2021 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor de realisatie van het project;
- het ontwerpbesluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 13 mei 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen heeft;
- gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid geweest is hiertegen zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen;
- van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt is;
- wij van mening zijn dat er geen aanleiding is om het ontwerpbesluit aan te passen;
- wij van mening zijn dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning niet te verlenen;

- de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning is gemandateerd aan de medewerker Bouw- en Woningtoezicht.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- tekeningen en/of gegevens van Dominic Dirkse Design, projectnummer 20017, te weten:
 - o fotoblad / situatie, d.d. 18-12-2020;
 - o plattegrond begane grond bestaand, d.d. 07-12-2020;
 - o plattegrond verdieping bestaand, d.d. 07-12-2020;
 - o plattegrond begane grond nieuw, d.d. 18-12-2020;
 - o plattegrond verdieping nieuw, d.d. 18-12-2020;
 - o doorsneden bestaand / nieuw, d.d. 18-12-2020;
 - o principedetail 1, d.d. 18-12-2020;
 - o principedetail 2 & 3, d.d. 18-12-2020;
 - o principedetail 4, d.d. 18-12-2020;
 - o principedetail 5, d.d. 18-12-2020;
 - o principedetail 6a – 6b, d.d. 18-12-2020;
 - o algemeen renvooi, d.d. 18-12-2020;
- toetsing bouwbesluit 2012 van Hurenkamp Architecten, kenmerk 20.077, d.d. 18-12-2020;
- constructieve berekeningen en tekeningen van Adviesbureau SEM Oost-Nederland B.V., projectnummer 21-015, d.d. 28 januari 2021;
- ruimtelijke onderbouwing van Buro SRO Oost B.V., projectnummer 09.90.06, status vastgesteld, identificatienummer NL.IMRO.0221.PRO20003PBU-VA01, d.d. 30-06-2021.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit:

- besluit van gemeente Doesburg, betreffende het vaststellen van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï, kenmerk Z/21/015768- D/21/048971, d.d. 30 juni 2021.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Doesburg besluiten dat:

1. gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen;
2. de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning;
3. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - a. de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', voor het bouwen van een veranda;
 - b. de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', voor het plaatsen van vijf dakkapellen;
 - c. de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', voor het nieuw plaatsen en vervangen van kozijnen;
 - d. de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', voor het uitvoeren van diverse (interne) verbouwwerkzaamheden;
 - e. de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', voor het bouwen van een veranda buiten het bouwvlak;
 - f. de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', voor het realiseren van een woning;

ten behoeve van het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning, op het perceel Nieuwe Eekstraat 2 te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie D nummer(s) 949.

Doesburg, 30 juni 2021,

Namens burgemeester en wethouders van Doesburg,

J.R. Bloemendal | Medewerker Bouw- en Woningtoezicht | Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening

Beroepsclause

Tegen dit besluit kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift dient gericht te zijn aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Arnhem, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Leg in uw beroepsschrift uit tegen welk besluit u beroep indient en waarom. Vergeet niet uw naam en adres, de datum en uw handtekening toe te voegen. Voeg bij voorkeur ook een kopie van het besluit toe.

Het besluit is na zes weken na de datum van verzending van kracht. Een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Als u dat toch wilt kunt u een verzoek tot voorlopige voorziening richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Burgers kunnen ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening in dienen met een DigiD. Kijk op de site www.rechtspraak.nl voor de voorwaarden.

Nadere eisen en voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 2020OMG0140

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. de omgevingsvergunning, inclusief de goedgekeurde en gewaarmerkte document(en), tekening(en) en bijbehorende bijlagen dient op de locatie aanwezig te zijn en inhoudelijk bij de uitvoerende van de werkzaamheden bekend te zijn; de voorschriften bij de vergunning dienen strikt te worden uitgevoerd; verzoek tot afwijken van de voorschriften moet 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter nadere goedkeuring bij het bouw- en woningtoezicht zijn ingediend;
2. constructies, waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij niet voldoen aan het bouwbesluit, moeten op eerste aanzegging van het bouwtoezicht worden vernieuwd, veranderd en/of hersteld; constructies, waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij niet voldoen aan de berekeningen en tekeningen van de constructeur, moeten op eerste aanzegging van het bouwtoezicht worden vernieuwd, veranderd en/of hersteld.

Statusmutatie omgevingsvergunning (kennisgevingen)

Het bouwtoezicht moet van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces in kennis worden gesteld:

- ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van werkzaamheden;
- het gereedkomen van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies;
- het beëindigen van de werkzaamheden.

Ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het Bouw- en Woningtoezicht.

Melden van statusmutaties kan telefonisch van maandag tot en met donderdag tussen 9.00 uur en 12.00 uur op (0313) 48 14 10 (Wabo-loket) of bij voorkeur elektronisch aan info@doesburg.nl gericht aan het Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Doesburg, onder vermelding van het zaaknummer 2020OMG0140.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter nadere goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend via info@doesburg.nl, onder vermelding van het zaaknummer 2020OMG0140.

1. de statische berekening(en) en/of tekening(en), waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 - Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering.
 - Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel)
 - Palenplan, waarop aangegeven:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - type en afmetingen van funderingspalen;
 - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
 - Hoofdberekeningen en overzichtstekeningen met principedetails van beton-, staal-, hout- en steenconstructies (bijvoorbeeld overzichtstekeningen van vloeren, onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
 - Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
 - Specificaties funderingspalen (leverancier);
 - Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmissstanden;
 - Overzichtstekening van de fundering;
 - Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en –poeren;
 - Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;
 - Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
 - Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.