

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20220463

Burgemeester en wethouders hebben op 22 september 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het verbouwen van het pand voor uitbreiding van de huidige winkel en de realisatie van een extra woning aan de Bokkenstraat 4 in 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. De aanvraag was niet compleet. Daarom hebben wij op 7 december 2022 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 16 februari 2023 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 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 de beheersverordening 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 **16 juni 2023** 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 20220463

Bijlage 1: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Beheersverordening: zie voor het onderdeel Beheersverordening bijlage 2: activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 een soepel welstandsbeleid. In het gebied geldt nog wel het excessencriterium. Een bouwwerk – vergunningvrij of vergunningplichtig – mag namelijk niet ‘in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand’ zijn. De aanvraag is getoetst aan dit soepele welstandsbeleid.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

Het bouwplan is getoetst aan de verbouweisen zoals die gelden voor een woonfunctie en voor een winkelfunctie. Het is, na het verbinden van onderstaande voorwaarden aan de vergunning, voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

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

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

Voorwaarden

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

1. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht (zoals wanden en vloeren) moet voldoen aan brandklasse D en aan rookklasse s2;
2. Ten minste eenmaal per twee jaar wordt, overeenkomstig NEN 2559, op adequate wijze het nodige onderhoud aan het draagbaar blustoestel verricht en de goede werking van dat blustoestel gecontroleerd.
3. De constructieve verantwoording voor het aanvraagstadium is akkoord. Voor start uitvoering moeten de volgende gegevens ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:

- a. Aanpassing van de constructie gegevens naar de situatie waarbij de bestaande kopgevel niet behouden blijft, maar nieuw wordt opgetrokken;
- b. Resultaten van een controle van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond (handsondeerapparaat);
- c. Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type);
- d. Specificaties funderingspalen (leverancier);
- e. Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- f. Wapeningsberekening en – tekening van in het werk gestorte funderingsbalken, - stroken, - poeren en –palen;
- g. Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- h. Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies.

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.

Algemene voorwaarden

De volgende algemene voorwaarden zijn van toepassing:

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 2012.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20220463

Bijlage 2: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande deel van een bestaande bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf. In de bestaande deel wordt een winkel en workshopruimte, behorende bij het agrarisch bedrijf, gevestigd. Op de verdieping wordt een nieuwe woning (appartement) gemaakt. Het bestaande gebouw wordt hiertoe grondig verbouwd, waarbij de begane grondvloer wordt vervangen. De bestaande buitengevel blijft voor een deel behouden en wordt voor een groot deel geheel nieuw opgetrokken. De kap wordt in zijn geheel vervangen.

Geldende beheersverordening

Op de locatie geldt de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022', onherroepelijk vastgesteld op 7 juli 2022. Op de projectlocatie geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bijbehorend bouwvlak. De agrarische bedrijfswoning heeft de nadere aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Op de locatie gelden daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologische verwachting 3', 'Waarde – archeologische verwachting 5' en de aanduidingen 'Overige zone – openheid en reliëf', 'Cultuurhistorische waarden' en 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

De realisatie van het appartement past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarom moet een afwijking worden verleend van de beheersverordening en een uitgebreide procedure worden doorlopen. De winkel en de workshopruimte passen wel binnen de regels van de beheersverordening. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de nevenactiviteiten uit bijlage 9 bij de beheersverordening toegestaan. Dit volgt uit artikel 4.5.5. van de beheersverordening. De workshop- en educatieruimte, verwerkingskeuken en boerderijwinkel vallen onder de functies 'overige dienstverlening' en 'Ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven'. De in de aanvraag beschreven nevenactiviteiten voldoen aan de voorwaarden die de beheersverordening aan nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf stelt. De uitwerking daarvan staat in de Ruimtelijke Onderbouwing (Van Westreenen, 4 april 2023) die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Afwijking beheersverordening

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van de geldende beheersverordening. 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.

Overwegingen

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Omgevingsvergunning Buitenplanse afwijking' van 4 april 2023, die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) 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, stikstof, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer et cetera. Hieronder wordt de anterieure overeenkomst nader toegelicht.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De overeenkomst biedt waarborgen voor een goede ontwikkeling van het besluitgebied.

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 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 van het Bor. De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 21 september 2017 besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze aanvraag valt binnen categorie 3. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad alsnog een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook bevoegd gezag en heeft op 1 februari 2022 besloten de uitgebreide procedure toe te passen voor een buitenplanse afwijking ten behoeve van de realisatie van het appartement.

Voorschriften

Algemeen

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden en de uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Omgevingsvergunning Buitenplanse afwijking' (opgesteld door Van Westreenen op 4 april 2023).

Verder gelden de volgende voorwaarden:

1. Het bouwplan wordt binnen 1 jaar na ingebruikname landschappelijk ingepast en in stand gehouden. Dit zoals dat is uitgewerkt in het erf- en landschappelijk inrichtingsplan (Erf- en landschappelijk inrichtingsplan Bokkenstraat 4, 7031 ED Wehl' van 24 mei 2022) en in paragraaf 3.2 en bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing en volgens de uitgangspunten van de Notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'.
2. Het assortiment van de landwinkel moet beperkt blijven tot verkoop van ter plaatse voortgebrachte en op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20220463

Bijlage 3: Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- _22-073_Constructies_d_d__13-03-2022_.pdf (Constructieberekeningen)
- B_22-073_Overzichten_d_d__13-03-2022_.pdf (Constructietekeningen)
- Bokkenstraat_4_te_Wehl_-_BB_-_Winkel_.pdf (Bouwbesluittoets winkel)
- Bokkenstraat 4 te Wehl (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- 13v2_memo_Realisatie_en_gebruiksfase_.pdf (stikstof onderzoek)
- nstraat_4_te_Wehl_-_BB_-_Woning_AANV_.pdf (bouwbesluit rapportage)
- 230404_ROB_def_v6_.pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- _situatie_Smeenk_Bokkenstraat_4_Wehl_.pdf (gevels en plattegronden bestaand)
- 2022BO-KleinBroek_AANV_29-03.pdf (gevels, plattegronden en doorsneden nieuw)
- def_BenW besluit iz Principeverzoek realisatie appartement en uitbreiding winkel Bokkenstraat 4 Wehl.pdf (B&W besluit en VVGB)
- Algemene verklaring van geen bedenkingen 2017

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