

PLUS Vastgoed B.V.

Postbus 85405

3508 AK UTRECHT

uw brief van: 10 oktober 2023
onderwerp: Besluit uitgebreide omgevingsvergunning
inlichtingen bij:
telefoonnummer:

datum: 9 juli 2024
nummer: 20230508
bijlage: -

Beste

Op 10 oktober 2023 hebt u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een supermarkt aan de Julianastraat / hoek Koningin Wilhelminastraat in Wehl. Hieronder leest u ons besluit.

Vergunning verleend

Wij hebben de door u gevraagde omgevingsvergunning verleend. Bij deze brief ontvangt u de vergunning. In deze vergunning staan per activiteit voorschriften aangegeven. Lees deze goed door. Zo voorkomt u dat u tijdens de werkzaamheden voor verrassingen komt te staan.

Wanneer mag u gebruik maken van uw vergunning?

Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen ons besluit kan binnen zes weken na datum van publicatie een beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Dit kan alleen door mensen die eerder ook een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze dit redelijkerwijs niet eerder hebben kunnen doen. Indiening van een beroepschrift betekent niet dat de werking van dit besluit wordt uitgesteld. Als het belangrijk is dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan ook een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland. Dit betekent dat de rechter in een spoedprocedure alvast een voorlopige uitspraak doet. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Als er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd krijgt u hierover bericht van de rechtbank. Wij publiceren ons besluit in het digitale gemeenteblad. U kunt via de website www.officielebekendmakingen.nl van alle bekendmakingen en kennisgevingen op de hoogte blijven. Zolang de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is het uitvoeren van de werkzaamheden voor uw risico. De vergunning is onherroepelijk als van de beroepsmogelijkheid geen gebruik is gemaakt of deze is afgerond.

Start werkzaamheden

Voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u contact opnemen met [redacted] team toezicht en handhaving. [redacted] telefoonnummer is (0314) [redacted]. De uitvoeringsaspecten en inrichting van de bouwplaats kunt u vooraf met hem bespreken.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u nog legeskosten betalen. Een door de heffingsambtenaar opgestelde 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 contact opnemen met [redacted] per email: [redacted]@doetinchem.nl. Vermeldt daarbij het registratienummer. Met het registratienummer kunnen wij snel uw gegevens vinden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

[redacted]
[redacted]

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230508

Burgemeester en wethouders hebben op 10 oktober 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van een supermarkt aan de Julianastraat/hoek Koningin Wilhelminastraat 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 24 oktober 2023 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 16 november 2023 aangeleverd. De aanvraag is daarmee 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 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

Procedure

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) maakt het mogelijk dat de voorbereiding en bekendmaking van besluiten worden gecoördineerd. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten worden daarmee tegelijk behandeld. De aanvrager heeft schriftelijk verzocht om de onderliggende omgevingsvergunning tegelijkertijd te behandelen met het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl – 2023'. De gemeenteraad heeft op 30 maart 2023 besloten in te stemmen met het toepassen van de gecoördineerde behandeling.

Op grond van artikel 3:26 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) zijn de activiteiten 'bouwen' en 'het maken van een in-uitrit' voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb, omdat op grond van artikel 3.8 van de Wro deze procedure ook van toepassing is op de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl – 2023'. De besluitvormingsprocedure is derhalve uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 3.10 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.

Ter inzagelegging

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf **14 december 2023** zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen. De zienswijzen zijn geen aanleiding geweest om de vergunning aan te passen.

Beroepsclausule (uitgebreide procedure)

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

Daarnaast kan eenieder beroep aantekeningen tegen de wijziging die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl – 2023'.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift beëindigt de werking van het besluit niet. Hebben u of anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar www.doetinchem.nl/bezwaar-en-beroep-indienen.

Bijlagen

- bijlage activiteit Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo);
- bijlage activiteit Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

Digitaal ondertekend door 
op 09-07-2024



UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230508

Bijlage Activiteit Bouwen

Omschrijving aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een supermarkt. Het winkelgebouw heeft de afmetingen 27,7 m x 60 m, bij een variabele bouwhoogte van 5,3 m, 6,5 m en deels 8,5 m. Bij de supermarkt worden 61 parkeerplaatsen aangelegd. Het terrein wordt ontsloten door 2 uitwegen.

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd voorbereid met de vergunningaanvraag. Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl - 2023' gemaakt. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Centrum', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2', een bouwvlak, de functieaanduiding 'supermarkt', de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 9 m' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - evenemententerrein 9' en 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'. Daarnaast geldt op het terrein voor de supermarkt de bestemming 'Verkeer'.

Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', is een supermarkt toegestaan, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte maximaal 1200 m² bedraagt. Daarbij is de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) gedefinieerd als 'de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten'. De winkelruimte heeft een oppervlakte van 1194,3 m² en voldoet daarmee aan de bestemmingsomschrijving.

Het gebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak. De hoogte bedraagt ca. 8,5 m op het hoogste punt en blijft daarmee onder de aangegeven maximale bouwhoogte van 9 m. De voorgevel van het gebouw wordt geplaatst op 1 m uit de naar de weg gekeerde bouwgrens. Hiermee voldoet het bouwplan aan de bouwregels van het bestemmingsplan, zoals vastgelegd in artikel 3.2.2.

In de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan is het parkeren uitvoerig gemotiveerd. In het bouwplan worden ten minste het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd die in de onderbouwing worden genoemd.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verkeer en parkeervoorzieningen. De inrichting van het terrein rond de supermarkt past binnen die bestemmingsomschrijving en voldoet aan de hiervoor geldende bouwregels.

Op de situatietekening zijn ondergrondse vuilcontainers aangegeven. Deze maken géén onderdeel uit van deze vergunning omdat deze bouwwerken, op grond van artikel 2, lid 18 van bijlage II Besluit omgevingsrecht, zijn aan te merken als vergunningsvrije bouwwerken.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/of herstel van

archeologische waarden in de bodem. Daartoe moet bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Een dergelijk onderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de locatie op de hoek Julianastraat / Koningin Wilhelminastraat in Wehl archeologisch waardevol is.

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is beoordeeld door een archeologisch deskundige van de omgevingsdienst Achterhoek. Deze heeft de gemeente geadviseerd de vergunning te verlenen onder voorwaarden die volgen uit artikel 5.2.1, lid b van het bestemmingsplan. Te weten: de verplichting op te nemen om de werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige onder het protocol opgraven, op basis van een door het bevoegd gezag nader goed te keuren Programma van Eïssen.

Conclusie: het bouwplan past volledig binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarmee deze vergunningaanvraag gecoördineerd wordt voorbereid

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 een streng welstandsbeleid. De aanvraag is daarom getoetst aan dit strenge welstandsbeleid.

Conclusie: de aanvraag is akkoord onder voorwaarde dat de te kiezen gevelsteen ter nadere goedkeuring wordt bemonsterd.

3. Bouwbesluit:

Het bouwplan is getoetst aan de nieuwbouweisen zoals die gelden voor een winkelfunctie met als nevenfuncties een deel industrie functie, kantoorfunctie en bijeenkomstfunctie. 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. De constructieve verantwoording voor het aanvraagstadium is akkoord. Voor start uitvoering moeten de volgende gegevens ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:
 - a. Overzichtstekening van de fundering;
 - b. Wapeningsberekening en –tekening van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, - stroken, - poeren en –palen;
 - c. Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren , kolommen, wanden en lateien);
 - d. Detailberekeningen en –tekeningen van stalen dak-/wandplaten en sandwichpanelen;
 - e. Detailberekeningen en werktekeningen van staalconstructies inclusief verbindingen en verankeringen.

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.
2. Ten aanzien van brandveiligheid worden de volgende voorwaarden aan de vergunning gekoppeld:
 - a. Ten minste 4 weken voor de opening van de winkel moet een gebruiksmelding (brandveilig gebruik) worden gedaan;
 - b. Bij het gebruik van het pand moet een ontruimingsplan en ontruimingsplattegronden aanwezig zijn. Ook moet het personeel getraind worden hoe te handelen in geval van een calamiteit;
 - c. Aanvrager dient ten minste 4 weken voor de installatie van brandveiligheidsinstallaties het plan van eisen voor te leggen aan de brandweer;
 - d. Omdat het magazijn onderdeel uitmaakt van een vluchtweg, moeten hier ook rookmelders geplaatst worden, zodat medewerkers en bezoekers tijdig gealarmeerd worden.
 - e. De schuifdeur van de entree moet worden gekoppeld met de brandmeldinstallatie, zodat deze wordt geopend in geval van brand;
 - f. Deuren in de vluchtroute moeten in één handeling en zonder gebruik te hoeven maken van een sleutel, geopend kunnen worden (bijv. draaiknopcilinder).
 3. De vluchtdeuren draaien naar buiten. Twee daarvan bevinden zich bij de laad en los zone. Dit is geen openbare weg (eigen terrein supermarkt), waardoor dit voldoet aan afdeling 2.7 Bouwbesluit. Het verdient wel aanbeveling de deuren te voorzien van een opschrift om de vluchtdeur vrij te houden;
 4. Bij de berekening van de luchtverversingscapaciteit is overal uitgegaan van 4 dm³/s/persoon. Voor de kantoorfuncties geldt een zwaardere eis van 6,5 dm³/s/persoon. Dit is niet juist weergegeven op de ventilatie plattegrond DO-608. Dit moet bij uitvoering voldoen aan afdeling 3.6 Bouwbesluit;
 5. De toiletruimten zijn indicatief aangegeven. Voor de winkelfunctie geldt dat er ten minste 1 toilet aanwezig moet zijn, deze moet voldoen aan de afmetingen voor een integraal toegankelijke toiletruimte. Voor de kantoorfunctie en de bijeenkomstfunctie op de verdieping geldt dat er minimaal twee toiletruimtes aanwezig moeten zijn. (afdeling 4.2 en 4.4 Bouwbesluit);
 6. In de BENG berekening is uitgegaan van 42 PV panelen. Deze zijn niet aangegeven op de dak plattegrond. Bij oplevering moet het gebouw zijn voorzien van ten minste de, in de BENG berekening gehanteerde capaciteit aan PV-panelen;
 7. Een bouwwerk moet voldoende laadinfrastructuur ten behoeve van elektrische voertuigen hebben. Een te bouwen gebouw met een parkeergelegenheid met meer dan tien parkeervakken buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft ten minste een oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeervakken (afdeling 5.4 Bouwbesluit);
 8. Voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient de toe te passen gevelsteen, ter nadere goedkeuring, te worden bemonsterd;
 9. Werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring (sloopwerkzaamheden onder maaiveld en ontgraving van de bouwput) moeten worden begeleid door een archeologisch deskundige onder het protocol opgraven, op basis van een door het bevoegd gezag nader goed te keuren Programma van Eissen;
 10. Vóór start van de werkzaamheden dient in een veiligheidsplan vastgelegd te worden hoe omgegaan wordt met de volgende onderwerpen:
 - Veiligheid in de omgeving
 - Geluidhinder
 - Trillingshinder

Het veiligheidsplan bevat naast bovenstaande onderwerpen uit ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het te slopen en het te bouwen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van bouwketen;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;

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 20230508

Bijlage Activiteit Uitweg

Motivatie

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Doetinchem. De aanvraag gaat over het aanleggen van twee uitwegen naar het parkeerterrein bij de te bouwen supermarkt.

Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening en er wordt ingestemd met de aanleg van deze uitweg.

Voorwaarden

De uitweg kan door u en voor uw rekening worden aangelegd onder toezicht van de afdeling BUHA.

.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230508

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 2676_DO-600_231002_pdf (T - Bouwbesluit plattegronden)
- 2676_DO-700_231002_pdf (T - Riolering begane grond)
- 2676_DO-710_231002_pdf (T - Riolering verdieping en dak)
- 220825_GL_Infra_verbeeldingskaart_RO_pdf (T - situatie nieuw)
- 231003_R0190193aaA0_mj_Brand_pdf (R - Brandveiligheid rapportage)
- 231003_R0190193aaA1_fr_BENG_pdf (R - BENG berekening)
- 231003-24883IK-berekening_pdf (C - Constructie berekeningen en - tekeningen)
- 231003-24883IK-memo_fundatie_advies_pdf (C - Fundatie advies)
- agenboek_RO_Supermarkt_Wehl_20231004_pdf (R - Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing)
- P05545_RO_Supermarkt_Wehl_20231004_pdf (R - Ruimtelijke onderbouwing)
- PLUS Supermarkt Wehl (D - Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- etinchem_coord_reg_Plus_Wehl_bijlage_pdf (D - bijlage bij verzoek coördinatieregeling)
- _gem_Doetinchem_coord__reg_Plus_Wehl_pdf (D - verzoek coördinatieregeling)
- melding_aimsessie_ala5ypq0xf1_pdf (D - kopie AIM melding)
- ofonderzoek_Supermarkt_Wehl_20231115_pdf (R - stikstofonderzoek)
- uitritten_Wehl_Papieren_formulier_pdf (D - aanvraagformulier uitweg)
- 2676_DO-200_231002_pdf (T - Doorsnedetekening A, B)
- 2676_DO-210_231002_pdf (T - Doorsnedetekening C, D, E)
- 2676_DO-400_231002_pdf (T - Principedetails)
- 2676_DO-800_231002_pdf (T - Straatprofiel bestaand + nieuw A t/m D)
- 2676_DO-801_231002_pdf (T - Straatprofiel bestaand + nieuw E t/m H)
- 2676_DO-802_231002_pdf (T - Straatprofiel bestaand + nieuw J, K)
- 2676_HT-000_231002_pdf (T - Situatietekening bestaand)
- 2676_HT-001_231002_pdf (T - Situatietekening bestaand)
- PLUS Supermarkt Wehl (D - Aanvraagformulier complete versie)
- _-Begane_grond_en_verdieping_231107_pdf (T - plattegronden)
- 2676_DO-110_- _Dakoverzicht_231107_pdf (T - dakoverzicht)
- 76_DO-300_- _Zuid_en_westgevel_231107_pdf (T - geveltekeningen (Z,W))
- 6_DO-310_- _Noord_en_oostgevel_231107_pdf (T - geveltekeningen (N,O))
- 20231113_inrichting_infra_pdf (T - inrichting infra en terreininrichting)
- 20230508_Nota_van_zienswijzen_(geanonimiseerd).pdf (zienswijzen nota)

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.