

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 29 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van een appartementencomplex met 8 appartementen en het aanleggen van een uitrit aan de Stationsstraat 26 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 31 mei 2024 aanvullingen gevraagd. De laatste zijn op 29 april 2026 aangeleverd. De aanvraag is compleet en in behandeling genomen.

Besluit

Dit besluit is genomen ten tijde dat de Omgevingswet in werking is getreden. De aanvraag is echter onder het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingediend, namelijk op 20 maart 2023. Op deze aanvraag is het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet omgevingswet van toepassing. Dat betekent dat het 'oude recht' van toepassing is gebleven op de procedure en bij de beoordeling van dit besluit.

Burgemeester en wethouders besluiten hierbij om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij is rekening gehouden met de artikelen 2.1, 2.2, 2.12 en 2.18 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 RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e 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 ~~XXXXXXXX~~ 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 1a Wabo);
- bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- bijlage activiteit Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

B.H.W. Lubbers
Hoofd van de afdeling ruimte

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230678**Bijlage Activiteit Bouwen****Motivatie**

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan: zie activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 het gebied historische linten is hier van toepassing. De aanvraag is door de welstandsarchitect van het Gelders Genootschap getoetst aan de geldende welstandscriteria en positief afgedaan. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Bouwbesluit:

Op 1 januari 2024 is ter vervanging van het Bouwbesluit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) in werking getreden. Deze aanvraag is ingediend op 29 december 2023. Wij moeten een aanvraag toetsen aan de regels en wetten die op het moment van indienen van kracht zijn. Daarom hebben wij de aanvraag getoetst aan het bouwbesluit. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan onder voorwaarden voldoet aan de regels uit het bouwbesluit. De voorwaarden treft u hieronder aan.

Ten overvloede hebben wij het bouwplan ook getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Hieruit blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de regels uit het BBL.

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

Conclusie:

De aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.

Voorwaarden:

Wij stellen de volgende voorwaarden aan dit besluit. Indien niet aan de voorwaarden van dit besluit wordt voldaan, wordt in afwijking van dit besluit gehandeld. In dit geval behouden wij het recht voor handhavend op te treden, of in het uiterste geval de vergunning in te trekken.

Voorwaarden algemeen

- Er moet worden gebouwd volgens het Bouwbesluit. Indien de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving hoger liggen vragen wij u aan te haken op deze eisen.
- Overlast voor omwonenden die ontstaat door de bouwwerkzaamheden, moet zoveel mogelijk worden beperkt.
- De uitvoering van de bouw moet in een aaneengesloten traject worden uitgevoerd.

Voorwaarden t.a.v. de toegangsweg

- De toegangsweg naar de achterzijde van het perceel moet een minimale breedte hebben van 4,5 meter.

Voorwaarden t.a.v. hemelwater en vuilwater afvoer

- Het plan voorziet in een wadi voor het infiltreren van hemelwater op het eigen terrein. Deze wadi heeft een overloopvoorziening (slokop) naar het gescheiden riool. Deze slokop moet minimaal 10 centimeter boven de bodem van de wadi worden aangelegd.
- Voor het aansluiten van het hoofdgebouw op de riolering is een vergunning nodig van Buha. Deze vraagt u aan via www.buha.nl

Voorwaarden t.a.v. geluid

- De buitenunits van de warmtepompen mogen op de perceelgrens niet meer dan 40 dB geluid maken. Bij twijfel kan een geluidonderzoek worden geëist na oplevering.
- Voor dit bouwplan is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de appartementen 1, 2, 4, 5, 7 en 8 niet voldoen aan een binnenniveau van 33 dB.
Door het plaatsen van HR+++ glas in deze appartementen in plaats van HR++, wordt het binnenniveau van 33 dB gehaald. Wij stellen het plaatsen van HR+++ glas in deze appartementen als voorwaarde voor dit besluit. Deze voorwaarde geldt niet
Voor de achtergevel (westgevel) en de appartementen 3 en 6 geldt deze voorwaarde niet.

Voorwaarden t.a.v. de constructie:

Nog aan te leveren gegevens:

De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft onder nummer ODRA25AV1625 een advies onder voorwaarden uitgebracht over de constructieve gegevens van de aanvraag. Dit advies met voorwaarden wordt door de gemeente onderschreven. Het advies met voorwaarden is zodanig als bijlage aan deze vergunning gevoegd.

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.

- Detailtekeningen en materiaalgegevens een en ander op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder na een gehouden bouwcontrole.

- Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Detailberekeningen en tekeningen van stalen dakplaten (solarcarport);
- Detailberekeningen en werktekeningen staalconstructie inclusief verbindingen en verankeringen;

Voorwaarden t.a.v. brandveiligheid

De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland heeft onder nummer 25-71070/25-098777/PK/UB een advies onder voorwaarden uitgebracht. Dit advies met voorwaarden wordt door de gemeente onderschreven. Het advies met voorwaarden is zodanig als bijlage aan deze vergunning gevoegd.

- De lift is gelegen in de extra beschermde vluchtroute en moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in lid 2c. van artikel 4.50 van het Bbl;
- De liftdeur draait op de begane grond tegen de vluchtrichting in en blokkeert hiermee de vluchtroute. Op de begane grond moet de liftdeur met de vluchtroute meedraaien;
- De werkkast op de begane grond valt buiten het directe toezicht van de aanwezige bewoners. Wij kunnen dit niet wettelijk eisen maar vragen u deze te voorzien van een brandmelder die duidelijk te horen is in de hal;
- Het dak ter plaatse van detail 18 moet een brandwerendheid bezitten van minimaal 30 minuten in verband met branddoorslag;
- De volledige achtergevel van de loods inclusief alle gevelopeningen moeten een brandwerendheid bezitten van minimaal 30 minuten;
- Volgens de eisen uit het Bbl hoeft er geen een brandslanghaspel of draagbaar blusmiddel aanwezig te zijn. Wij raden u echter uitdrukkelijk aan een brandslanghaspel of draagbaar blusmiddel in de centrale gang van het appartementengebouw te plaatsen. Op deze manier hebben bewoners kans een beginnende brand te blussen;
- Ook raden wij u aan een draagbaar blusmiddel in de centrale hal van de bergingen te plaatsen;

Voorschriften tijdens de uitvoering:

- Volgens de gemeentelijke Bouwverordening moet u het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende onderdelen:
 - gevaarlijke afvalstoffen, zoals staat in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Eural, Stcr. 17 augustus 2001, nummer 158, blz. 9);
 - steenwol, alleen als dit meer is dan 1 m³;
 - glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m³;
 - overig afval. Als dit bestaat uit meer dan één afvalstof, moet u dit afvoeren naar een inrichting die deze afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.

- 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.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230678**Bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO****Achtergrond**

Rodax Invest Duo B.V. is voornemens om op het bedrijfsperceel aan de Stationsstraat 26 in Wehl acht appartementen te realiseren in een nieuw te bouwen woongebouw. Daarbij wordt nagenoeg alle bestaande bebouwing gesloopt. In de bestaande loods achter op het terrein worden 8 bij de appartementen behorende bergingen gerealiseerd. Ook worden hier overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd. Het projectgebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Wehl, sectie H, nummers 4895, 4896, 6200. Het overige, onbebouwde terrein wordt als erf bij het woongebouw ingericht.

Geldend bestemmingsplan

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021, onherroepelijk vastgesteld op 24 juni 2021. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf', waarbij een bouwvlak aanwezig is. Hierbinnen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 6 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn voornamelijk bestemd voor bedrijven van categorie 1 en 2. Verder zijn bestaande bedrijfswoningen en bestaande bovenwoningen toegestaan. Het project ziet op de realisatie van 8 nieuwe appartementen in nieuwe bebouwing. Dit is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Hiervoor zijn ook geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Verder geldt op de locatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 3 en voor een klein gedeelte in de zuid oostelijke punt van het projectgebied, Waarde – Archeologische verwachting 2. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

Afwijking bestemmingsplan

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo in samenhang met 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. De motivering van het besluit moet een ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen*Goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing¹ die is ingediend bij de aanvraag en onderdeel is van dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan niet in strijd is met het geldende ruimtelijk beleid. Ook is het plan niet in strijd met geldende wet- en regelgeving op het gebied van milieu, water, monumenten, archeologie, flora en fauna,

¹ 'Ruimtelijke onderbouwing Stationsstraat 26, Wehl', van november 2023, opgesteld door BJZ.nu.

verkeer etc. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit uitgebreid toegelicht.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is op 6 februari 2025 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De overeenkomst biedt waarborging voor een goede ontwikkeling van het plangebied.

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 onder de categorie zoals genoemd in artikel 1 onder 3 van de 'algemene verklaring van geen bedenkingen'. Politiek gezien is de aanvraag niet gevoelig dat de gemeenteraad alsnog een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven.

Voorschriften

1. Bij de realisatie en de gebruiksfase van het plan moet worden voldaan aan de uitgangspunten, conclusies en voorwaarden die gehanteerd zij bij en volgen uit de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230678

Bijlage Activiteit Uitweg

Motivatie

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 3 van de Beleidsregel uitwegen gemeente Doetinchem 2026. De aanvraag gaat over het aanleggen van een uitweg van 4,5 meter breed. Bij woongebouwen wordt maatwerk toegepast. Gezien de situering is het van belang dat twee tegemoetkomende auto's elkaar kunnen passeren op eigen terrein. Een uitrit van 4,5 meter is daarom acceptabel en wenselijk.

Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening.

Aanleggen uitweg

De uitweg wordt door de gemeente aangelegd. Hieraan zijn voor u geen aanlegkosten verbonden.

Heeft u vragen over de aanleg van de uitweg? U kunt hiervoor contact opnemen met de heer M. de Croes. Hij is bereikbaar via ons algemene telefoonnummer: 0314 377 377