



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Nieuwe Eekstraat 2
Zaakdossier	Z/20/009952 - D/21/039535
Portefeuillehouder	Wethouder A. Boone
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	30 maart 2021

Opsteller	Jurgen Bloemendal	E-mail	jurgen.bloemendal@doesburg.nl
Team	Wonen, Ondernemen & Recreëren	Telefoonnr.	(0313) 48 13 87

Voorstel

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 verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning aan de Nieuwe Eekstraat 2 in Doesburg, en;
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.

Inleiding

Op het perceel Nieuwe Eekstraat 2 in Doesburg is een bedrijf met kantoorruimte en opslagruimte gevestigd. De initiatiefnemer wenst hier te gaan wonen met de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep aan huis voor het behouden van de bestaande kantoorruimte en het nieuw realiseren van een atelier/expositieruimte.

De woning wordt gerealiseerd in de bestaande kantoor- en opslagruimtes. In de huidige situatie is reeds sprake van een woning-uitstraling. Door middel van relatief kleine (bouwkundige) aanpassingen kan de bestaande bebouwing worden verbouwd tot een volwaardige woning. Er is beperkt sprake van een uitbreiding van bouwvolume/-massa, waardoor het plan voornamelijk het toekennen van een nieuwe functie betreft. Het perceel voorziet in voldoende eigen buitenruimte en privacy. Ook blijft het terrein op dezelfde wijze ontsloten via de Nieuwe Eekstraat 2 en er is voldoende ruimte op eigen terrein te parkeren.

Ten gevolge van de wegverkeerslawaaï over de Nieuwe Eekstraat 2 worden de ambitie- en voorkeursgrenswaarden op de nieuw te realiseren woning overschreden. De maximale te ontheffen geluidbelasting wordt echter niet overschreden. Het college is bevoegd een passende geluidkwaliteit voor de locatie te realiseren en hiervoor een hogere waarde vast te stellen. Hiervoor is een ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï opgesteld, welke samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd worden.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij als college bevoegd om vergunningen af te geven. Dat is anders bij een activiteit die planologisch afwijkt van een

bestemmingsplan, en die afwijking niet geschaard kan worden onder de kleine afwijkingen waarvoor wij wettelijk bevoegd zijn. Als hiervoor zoals in dit geval een 'grote' afwijking ('projectbesluit') nodig is, is hiervoor uw toestemming nodig. Die toestemming wordt in de wet een 'verklaring van geen bedenkingen' (art. 6.5 Bor) genoemd.

Voorgesteld wordt om een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning aan de Nieuwe Eekstraat 2 in Doesburg.

Doel / meetbaar effect

Een snelle procedurele afhandeling van de vergunningaanvraag voor het verbouwen van het bedrijfsgebouw tot woning aan de Nieuwe Eekstraat 2 in Doesburg mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Een VVGB kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Dit is voor ons als college een weigeringsgrond voor afgifte van de gevraagde omgevingsvergunning. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van de gewenste uitbreiding. Deze gaat in op relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. Ook is het verzoek inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Een VVGB is noodzakelijk om de benodigde procedure op te starten.

De omgevingsvergunning dient te worden voorbereid conform afdeling 3.4 Awb waarbij de procedure start met het ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB. Door in te stemmen wordt de benodigde procedure opgestart en zal het ontwerpbesluit, samen met uw ontwerp VVGB, voor zes weken ter visie gelegd kunnen worden.

2.1. Een ongewijzigd besluit behoeft niet twee maal dezelfde instemming.

Na uw besluit zullen het ontwerpbesluit en het voornemen om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor zes weken ter visie worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen tegen beide ontwerpbesluiten zienswijzen naar voren gebracht worden.

In beginsel neemt u als raad na de terinzagelegging een definitieve beslissing over de VVGB welke vervolgens in het uiteindelijke besluit op de vergunningaanvraag verwerkt wordt. Indien geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp VVGB zal deze niet gewijzigd worden en kan de ontwerp VVGB als definitief besluit aangemerkt worden.

Omwille van een voortvarende afhandeling van het verzoek, stellen wij u voor om in het geval dat tegen de ontwerpverklaring geen zienswijze is ingediend, de bevoegdheid tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college.

Kanttekeningen

1.1. Planologische wijzigingen bieden mogelijkheden voor het indienen van planschadeverzoeken.

Iedere verandering van het planologische regime kan een planschadeoorzaak zijn waardoor een belanghebbende een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een

onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van deze vaststelling. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten dat eventuele planschadeverzoeken voor zijn rekening komen.

Financiën

N.v.t.

Uitvoering**Planning**

De Wabo schrijft voor dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht wordt toegepast. Dat wil zeggen, dat een ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning samen met de ontwerp van uw verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en dat een ieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen hierop.

Communicatie

Het plan wordt bekend gemaakt via de website, Regiobode en de Staatscourant. Daarbij zal het plan digitaal raadpleegbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Nieuwe Eekstraat 2
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Nieuwe Eekstraat 2

Burgemeester en wethouders van Doesburg,
de secretaris, de burgemeester,

P. Werkman

drs. L.W.C.M. van der Meijs

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