

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200283

Burgemeester en wethouders hebben op 17 juni 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van 2 woningen op de Holterweg ong. (tussen nr. 2 en 6) in Doetinchem

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. Alle gegevens zijn 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, 2.2 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 RO (art. 2.1 lid 1c 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 12 november 2021 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 activiteit Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200283

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. zie alinea bestemmingsplan van de 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 de excessencriteria. 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:

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

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

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

Voorwaarden:

Nog aan te leveren gegevens:

1. Door de Omgevingsdienst regio Arnhem is een constructief advies onder voorwaarden uitgebracht onder nummer ODRA21AV0971 over deze aanvraag. Dit advies met voorwaarden wordt door de gemeente onderschreven en is als zodanig als bijlage aan deze vergunning toegevoegd
2. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens een en ander op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder.

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.

Voorschriften:

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.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200283

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

Het besluitgebied betreft een perceel achter de huidige woning aan de Holterweg 2 in Doetinchem. Het perceel wordt momenteel gebruikt als tuin. Er is bebouwing aanwezig in de vorm van twee schuren.

Projectomschrijving

De aanvraag betreft de bouw van twee starterswoningen in een duplex-concept. Het betreffen hier twee starterswoningen welke in de architectonische vorm van een schuurwoning worden gerealiseerd, waardoor het geheel in samenhang met de woning aan de Holterweg 2 een ensemble vormt. Het besluitgebied is gelegen binnen bestaande bebouwing, waardoor er sprake is van inbreiding.

De woningen zullen worden gerealiseerd op de begane grond en de eerste verdieping, waarbij er sprake is van een boven- en onderwoning. De oppervlakte per woning bedraagt circa 100 m².

Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'stedelijk gebied 2021', welke op 24 juni 2021 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 3'. De gronden zijn bestemd voor wonen, er is echter geen bouwvlak opgenomen waardoor er op basis van het bestemmingsplan geen extra woningen toegevoegd kunnen worden.

Afwijken bestemmingsplan

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. 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 is met een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijk onderbouwing 'Holterweg 2 te Doetinchem' die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing (hierna ROB) (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, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer, economische uitvoerbaarheid, etc. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

De aanvraag past binnen de Woningbouwstrategie 2019

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 28 november 2019 de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen. De aanvraag past binnen de vastgestelde strategie.

Er hoeft geen milieueffectrapport opgesteld te worden

Zoals in de ROB uitvoerig uiteengezet is er door de geringe omvang van het project geen sprake van m.e.r.-plicht, formele m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

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 de 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 van de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook bevoegd gezag en heeft op 24 november 2020 besloten om in principe mee te werken aan het initiatief voor het bouwen van twee starterswoningen achter Holterweg 2 in Doetinchem.

Planschade-overeenkomst

Op 24 augustus 2021 is door initiatiefnemer een planschade-overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De overeenkomst biedt waarborging voor een goede ontwikkeling op het plangebied.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om afwijking te kunnen verlenen van het bestemmingsplan

Voorschriften

Parkeren

Ten behoeve van de twee woningen dienen er in totaal minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Overig

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die daarbij horen.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200283

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- UWBESLUIT_BEREKENING_I20-09_20210616_pdf (Bouwbesluit berekening)
- c3_Duplex_woning_2021-06-11_14_09_38_pdf (Berekening)
- 11E871104394AA0A3C0FED4C2B93_Woning1_pdf (Energielabel woning 1)
- DD3B3B90488D9C05193B53B96015_Woning2_pdf (Energielabel woning 2)
- Holterweg_2_te_Doetinchem_2021-04-29_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- Bijlage_2_Bodemonderzoek_pdf (Bodemonderzoek)
- Bijlage_3_Quickscan_natuurtoets_pdf (Quickscan)
- Starterswoningen Holterweg Doetinchem (Aanvraagformulier complete versie)
- Starterswoningen Holterweg Doetinchem (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- starterswoningen-doetinchem_20210622_pdf (milieuprestatie berekening)
- Berek_bouwaanvraag_20210719_SA21-024_pdf (statische berekening)
- I20-09_Jansen_20210624-DO-02_pdf (technische tekening)
- I20-09_Jansen_20210730-DO-03_pdf (tekening details)
- I20-09_Jansen_20210616-DO-01_pdf (Bestektekening)
- Bijlage_1_Kaart_besluitgebied_pdf (Kaart besluitgebied)
- Constructieadvies 16-08-2021 (Constructie advies met voorwaarden Omgevingsdienst regio Arnhem nr. ODRA21AV0971)
- B&W besluit d.d. 24 november 2020

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.