

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210320

Burgemeester en wethouders hebben op 6 mei 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van 2 woningen aan de hoek Doesburgseweg/Jhr. de Bellefroidweg 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. 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 24 juni 2021 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. Deze is op 12 oktober 2021 vastgesteld door het college. De Nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de gevraagde vergunning niet te verlenen. Wel hebben de zienswijzen geleid tot een separate aanvraag voor de uitwegen.

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 20210320

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. 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.

2. Bouwbesluit:

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

3. 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. Wij hebben een advies ontvangen over de constructieve gegevens van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), d.d. 2 juni 2021. Wij onderschrijven dit advies evenals de daarin genoemde voorwaarden. Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze vergunning.

2. Een nader uitgewerkt rioleringsplan.

3. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.

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 20210320

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als moestuin. Er heeft nooit bebouwing gestaan op deze locatie. De nieuwe eigenaren van het perceel hebben nu een plan ontwikkeld voor het realiseren van twee levensloopbestendige woningen op deze locatie.

Projectomschrijving

De aanvraag betreft de bouw van twee woningen. De woningen krijgen ieder hun eigen oriënteringen. De woning aan de Doesburgseweg past in het stramien van de naastgelegen woningen, met een relatief smalle voorzijde en veel ruimte voor groen. De typische hoekverdraaiing van de voorgevels ten opzichte van de Doesburgseweg wordt voortgezet. De woning aan de Jonkheer de Bellefroidweg krijgt zoveel mogelijk een oriëntatie op de groene omgeving van de begraafplaats. De Jonkheer de Bellefroidweg behoudt het ondergeschikte karakter als smalle toegangsweg naar het open achterland.

Geldende bestemmingsplan

Het perceel valt in het bestemmingsplan 'stedelijk gebied – 2021'. Het perceel heeft hierin de hoofdfunctie 'Tuin'. Verder geldt de aanduiding 'Archeologische verwachting 1'.

Binnen de functie 'Tuin' zijn geen nieuwe woningen toegestaan. De realisatie van twee woningen past daardoor niet binnen het bestemmingsplan.

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 mag zijn 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 ruimtelijke onderbouwing 'Hoek Doesburgseweg – Jonkheer de Bellefroidweg te Wehl, 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, 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.

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.

Realisatie woningen in omgeving van geitenhouderijen / intensieve veehouderijen

Het plan ligt in een straal van 2 km van de in het buitengebied van Wehl gelegen geitenhouderijen. In recent onderzoek is aangetoond dat omwonenden binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij (met meer dan 50 geiten) meer kans hebben op longontsteking. Daarom adviseert de GGD-NOG om uit voorzorg terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe woonbestemmingen binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen.

De hoogte van de kans op longontsteking (gemiddeld 28%) hangt samen met de afstand tot de geitenhouderijen. Het risico is het grootst binnen de straal van 500 meter van een geitenhouderij en neemt af op grotere afstand van de geitenhouderij, tot geen extra risico vanaf 2 km. Om de verhoogde kans in relatie tot het voorliggende plan te duiden: het plan ligt op ca. 1,25 km van beide in de omgeving aanwezige geitenhouderijen.

In Nederland wordt gemiddeld genomen een longontsteking vastgesteld bij 14,6 op de 1000 inwoners. Uitgaande van een gemiddeld extra risico van 28% zijn 18,7 gevallen van longontsteking op de 1000 inwoners te verwachten als zij wonen in een straal van 2 km van een geitenhouderij. Oftewel 4 extra gevallen op een totaal van 1000 inwoners. Uitgaande van een aantal van 5 inwoners (twee woningen met gemiddeld 2,2 bewoners) gaat het dan om 0,02 extra gevallen. Zelfs minstens 1 extra geval van longontsteking onder deze groep van toekomstige bewoners is dus op basis van het gezondheidsonderzoek zeker niet te verwachten.

Op het moment dat er meer duidelijkheid kwam over de gezondheidsrisico's van het wonen op die locatie is dit naar de initiatiefnemers gecommuniceerd. Hierdoor kunnen aspirant bewoners dit gegeven meenemen in de eigen afweging om hier al dan niet te gaan wonen.

Er is nog geen oorzaak gevonden van de verhoogde kans op longontsteking rond geitenhouderijen. Hier wordt nader onderzoek naar gedaan. De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

Wachten op het resultaat van dit onderzoek betekent echter dat tot die tijd dit bouwplan niet door zou kunnen gaan.

gezien het geringe risico wat uit de huidige cijfers naar voren komt vinden wij het verantwoord om de omgevingsvergunning te verlenen. U dient zich er wel van bewust te zijn dat de definitieve uitkomsten van de VGO onderzoeken nog op zich laten wachten.

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 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 7 juli 2020 besloten om in principe mee te werken aan het initiatief voor het bouwen van twee woningen Hoek Doesburgseweg en Jonkheer de Bellefroidweg in Wehl

Anterieure overeenkomst

Op 19 april 2021 is door initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De overeenkomst beidt 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

Er moeten per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd worden.

Levensloopbestendigheid

De woningen dienen levensloopbestendig uitgevoerd te worden en te blijven.

Overig

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

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210320

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 20-872A_B-02_05-05-2021_pdf (Technische plattegronden kavel 1)
- 20-872B_B-02_05-05-2021_pdf (Technische plattegronden kavel 2)
- -1331_resultaten_grondonderzoek_Wehl_pdf (Geotechnisch onderzoek kavel 1 en 2)
- 3239-FA-v2_pdf (Geotechnisch advies kavel 1 en 2)
- OB_Doesburgseweg_- _240321-definitief_pdf (Ruimtelijke onderbouwing kavel 1 en 2)
- l_1_Doesburgseweg-Bellefroidweg_Wehl_pdf (Statische berekening kavel 1)
- BIJLAGE_Constructieschemas_kavel_1_pdf (Constructieschema kavel 1)
- l_2_Doesburgseweg-Bellefroidweg_Wehl_pdf (Statische berekening kavel 2)
- BIJLAGE_Constructieschemas_kavel_2_pdf (Constructieschema kavel 2)
- onhuis_fam__Lueb_2021-05-03_15_25_26_pdf (EP Berekening kavel 1)
- m__Te_Dorsthorst_2021-05-03_15_28_37_pdf (EP Berekening kavel 2)
- WO_1008_01_Bb_Samengevoegd_pdf (Bouwbesluitrapport kavel 1)
- WO_1009_01_Bb_Samengevoegd_pdf (Bouwbesluitrapport kavel 2)
- WO_1008_01_MPG_pdf (MPG berekening kavel 1)
- WO_1009_01_MPG_pdf (MPG berekening kavel 2)
- Nieuwbouw 2 levensloopbestendige woningen (Aanvraagformulier compleet)
- Nieuwbouw 2 levensloopbestendige woningen (Aanvraagformulier publiceerbaar)
- 20-872_B-00_05-05-2021_pdf (Situatietekening kavel 1 en 2)
- 20-872A_B-01_05-05-2021_pdf (Bestektekening kavel 1)
- 20-872A_B-03_05-05-2021_pdf (Principedetails kavel 1)
- 20-872B_B-01_05-05-2021_pdf (Bestektekening kavel 2)
- 20-872B_B-03_05-05-2021_pdf (Principedetails kavel 2)
- constructieadvies 02-06-2021(constructie-advies akkoord onder voorwaarde d.d. 2 juni2021)
- B&W besluit inzake bouw 2 woningen d.d 07-07-2020 (B&W besluit)
- Zienswijze Nota inzake besluitvorming d.d. 12 oktober 2021
- B&W besluit inzake besluitvorming omgevingsvergunning twee levensloopbestendige woningen (B&W besluit d.d. 12 oktober 2021)

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.

B&W advies

Onderwerp: Besluitvorming inzake omgevingsvergunning hoek Doesburgseweg/ Jhr. de Bellefroidweg in Wehl

Portefeuillehouder
wethouder Lambregts

Opsteller
G. Oostra

Telefoon opsteller

Te besluiten om:

1. In te stemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen hoek Doesburgseweg/ Jhr. de Bellefroidweg in Wehl.
 2. De indieners van de zienswijzen op de hoogte te brengen van de reactie op de zienswijzen.
 3. De omgevingsvergunning voor het realiseren van twee levensloopbestendige woningen te verlenen.
-

besluit b&w

datum 12 OKT 2021

1^{te}/m3 conform

Inleiding

Initiatiefnemers zijn twee gepensioneerde echtparen die in Wehl en Nieuw-Wehl wonen. Ze hebben het voornemen om op de hoek Doesburgseweg/ Jhr. de Bellefroidweg twee levensloopbestendige woningen te realiseren. Na het principebesluit van 8 juli 2020 hebben de initiatiefnemers een aanvraag ingediend. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft vanaf 24 juli 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

Argumenten**1.1 Alle zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de Nota van zienswijzen.**

In het kader van de onderhavige procedure hebben de stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing alsmede de onderliggende stukken) voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. In de nota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien (bijlage 2).

1.2 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen,

De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor de realisatie van twee levensloopbestendige woningen niet te verlenen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de aanvraag niet gewijzigd. Wel is er een losse aanvraag ingediend voor het realiseren van de uitwegen.

Ontbrekende aanvraag omgevingsvergunning activiteit Uitweg

In de lopende aanvraag ontbrak de activiteit 'uitweg'. Dit betreft een activiteit die ook op een later moment aangevraagd kan worden en niet onlosmakelijk verbonden is aan de omgevingsvergunning voor het realiseren van de twee levensloopbestendige woningen.

Aangezien er meerdere zienswijzen gericht waren tegen de verkeersveiligheid en de uitwegen is de aanvrager gevraagd om ook al de activiteit 'Uitweg' aan te vragen. Deze aanvraag loopt als een losse procedure. Aangezien de uitwegen in het voortraject al zijn beoordeeld wordt de vergunning naar alle waarschijnlijkheid zonder problemen verleend.

2.1 Indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen.

Twee partijen hebben hun zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning ingediend. Deze partijen moeten schriftelijk van de reactie op de zienswijzen op de hoogte gebracht worden. De toezending hiervan vindt plaats tegelijkertijd met verlening van de definitieve omgevingsvergunning.

3.1 Met vaststelling van de Nota van zienswijzen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Het vaststellen van de Nota van zienswijzen is de laatste bestuurlijke stap om te komen tot een besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Met uw instemming kunnen wij namens u, de vergunning verlenen.

Financiën

De kosten voor het project worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente is door het aangaan van een anterieure overeenkomst (door initiatiefnemer getekend op 19 april 2021) gevrijwaard voor de aansprakelijkheid van eventuele planschade. Aan het project zijn geen financiële risico's voor de gemeente verbonden. Voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn leges in rekening gebracht op grond van de legesverordening.

Kanttekeningen

Geen kanttekening

Vervolg

Als conform het advies besloten wordt, zal de omgevingsvergunning worden verleend. De indieners van de zienswijzen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend bij Rechtbank Gelderland.

Bijlagen - digitaal

1. Principe besluit college d.d. 08-07-2020;
2. Nota van zienswijzen Hoek Doesburgseweg/ Jhr. de Bellefroidweg;
3. Ruimtelijke onderbouwing.