

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210641

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan Sité Woondiensten een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de Beethovenlaan ong. (sectie D, perceelnrs. 1826 en 1827) in D en geldt voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1b Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)

De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Er zijn geen weigeringsgronden zoals genoemd in artikelen 2.10 en 2.18 van de Wabo.

De aanvraag voldoet ook aan de overige voorschriften en daarom verlenen wij de gevraagde vergunning.

De overwegingen staan toegelicht in de bijlagen bij dit besluit. Hierin staat ook per activiteit aangegeven welke gegevens nog moeten worden ingediend en welke voorschriften van toepassing zijn.

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

- bijlage activiteit Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- bijlage activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1b Wabo);
- bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- bijlage documenten.

Doetinchem, 18 oktober 2022

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

B. H. W. Lubbers,
Manager

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210641

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan Stedelijke gebied 2021: met onder andere de Enkelbestemmingen Wonen, Tuin en Groen:

Conclusie: de aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan zie hiervoor 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.

De Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland heeft onder nummer 22-60980/22-086009/MS/CG een brandveiligheidsadvies uitgebracht over het bouwplan. Dit advies is als bijlage aan deze vergunning toegevoegd.

De in het advies voorgestelde adviezen om de brandveiligheid te bevorderen worden door de gemeente onderschreven.

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

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

Bodem zie Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Voorwaarden:

Het 'Rapport advisering Bouwbesluit' van Bureau Nieman is maatgevend voor de uitvoering. Bij verschillen tussen dit rapport en andere documenten kan alleen worden afgeweken van het rapport nadat een nadere motivering van Bureau Nieman als aanvulling op de vergunning is ingediend en akkoord bevonden door het bevoegd gezag.

Nog aan te leveren gegevens:

1. De constructieve gegevens.
PM. Zodra de Omgevingsdienst Regio Arnhem haar constructieve advies heeft uitgebracht wordt deze voorwaarde nader uitgewerkt
2. Detailtekeningen en materiaalgegevens een en ander na overleg en op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder.
3. De definitieve door de rijksoverheid uitgegeven energielabels (afgegeven via de website www.ep-online.nl na gereedmelding)

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 20210641

Activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Motivatie

De aanvraag is getoetst aan de volgende onderdelen:

1. Bestemmingsplan: Stedelijk gebied 2021 met onder andere de Dubbelsbestemmingen Waarde – Archeologische verwachting 3 en 6
2. Archeologie: de regionaal archeoloog van de Omgevingsdienst heeft op 27 juni 2022 een positief advies uitgebracht over de uitgevoerde archeologische onderzoeken. Met als kanttekening dat men het jammer vindt dat het gebied van de Wadi (die voor dit bouwplan wordt aangelegd) niet is onderzocht.

Voorwaarde:

Wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10):

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210641

Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Achtergrond

Aan de Beethovenlaan in Doetinchem bevonden zich tot voor kort vier dezelfde wooncomplexen. In 2013 bleek dat het beton van de laatste twee gebouwen onomkeerbaar was aangetast. De eerste twee flats waren in betere condities en zijn inmiddels gerenoveerd. De laatste twee flats zijn in het voorjaar van 2022 gesloopt. Er is in overleg met de gemeente en een klankbordgroep van omwonenden toegewerkt naar een invulling met twee nieuwe wooncomplexen met in totaal 70 appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor starters en 55-plussers. Het aantal wooneenheden zal toenemen van 64 eenheden naar 70 eenheden.

Op 2 februari 2022 hebben burgemeester en wethouders besloten om in principe en onder voorwaarden mee te werken aan het plan voor de nieuwbouw van 70 appartementen. Op 11 maart 2022 is hier een aanvraag voor ingediend onder dossiernummer 20210641.

Geldend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2021' van de gemeente Doetinchem. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Het realiseren van woningen is in strijd met de bestemming 'tuin'. Er zijn geen afwijkmogelijkheden opgenomen in 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 ruimtelijk onderbouwing, die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met het 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 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 de aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen.

Uit de woningbouwstrategie blijkt een behoefte aan woningen in het segment 'sociaal'.

Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie van de gemeente om binnen dit segment in te blijven zetten op de realisatie van goedkope huurwoningen. Aan de Beethovenlaan zal het gaan om een mix van twee- en driekamerappartementen, zeer geschikt voor starters en voor 55-plussers die toe zijn aan een toegankelijk en gelijkvloerse woning. Er zullen ten opzichte van de voorgaande situatie zes appartementen worden toegevoegd om de groeiende vraag naar betaalbare woningen op te kunnen vangen.

Er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld

De vormvrije m.e.r. beoordeling bestaat sinds 1 april 2011 en vindt zijn grondslag in het Besluit m.e.r.. De vormvrije m.e.r. beoordeling houdt in dat het bevoegd gezag voor bepaalde activiteiten moet beoordelen of sprake kan zijn van nadelige gevolgen voor het milieu. Op 7 juli 2017 is een

wetswijziging van Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r. beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

In de ruimtelijke onderbouwing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Op basis van de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan wordt ingepast en gerealiseerd, is uitgesloten dat de activiteit onevenredige nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

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' (o.a. het bouwen, herbouwen, vernieuwen of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie).

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 1 februari 2022 besloten om in principe mee te werken aan het initiatief voor het bouwen van 70 appartementen aan de Beethovenlaan ong. in Doetinchem.

Anterieure overeenkomst

Op 12 september 2022 is door initiatiefnemer een anterieure 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

Inrichting openbaar gebied

Het openbaar gebied rondom de nieuwbouw moet worden uitgevoerd conform de inrichtingstekening.

Parkeren

Er dienen vier extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd aan de Beethovenlaan. Conform het principeakkoord wordt in het kader van duurzaamheid en vergroenen afgeweken van de parkeernorm zoals gesteld in de Nota parkeernormen Auto en Fiets (2017).

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 20210641

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- Bijlage 1 (Vragenlijst toetsing woningbouwstrategie)
- e_2_Checklist_natuurinclusief_bouwen_pdf (Checklist natuurinclusief bouwen)
- kennend_bodemonderzoek_Beethovenlaan_pdf (Geohydrologisch en verkennend bodemonderzoek)
- Bijlage_4_Projectplan_Flora_en_Fauna_pdf (Projectplan Flora en Fauna)
- fing_Wet_Natuurbescherming_19okt2021_pdf (Ontheffing Wet Natuurbescherming)
- e_6_Quickscan_Wet_Natuurbescherming_pdf (Quickscan Wet Natuurbescherming)
- age_7_AERIUS-berekening_gebruiksfase_pdf (Aerial berekening)
- Bijlage_8_BO_-_IVO-O_archeologie_pdf (Bureau- en inventariserend veldonderzoek)
- iserend_Veldonderzoek_-_Proefsleuven_pdf (Inventariserend veldonderzoek)
- rs_informatiebijeenkomst_omwonenden_pdf (Posters informatiebijeenkomst omwonenden)
- KE_ONDERBOUWING_definitief_11mrt2022_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- _Beethovenlaan_Doetinchem_2022-03-08_pdf (V&G plan)
- Documentenlijst Beethovenlaan Doetinchem (Documentenlijst)
- Bouwveiligheidsplan Beethovenlaan (Bouwveiligheidsplan)
- _Beethovenlaan__Doetinchem__BLOK_1_pdf (CIBIS Statische berekening blok 1)
- _Beethovenlaan__Doetinchem__BLOK_2_pdf (CIBIS Statische berekening blok 2)
- en_balkenrooster_blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Palenplan en balkenrooster blok 1)
- cijferassen____blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Cijferassen blok 1)
- letterassen____blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Letterassen blok 1)
- _horizontale_koppelwapening_20220304_pdf (CIBIS Principeoverzicht verticale en horizontale koppelwapening)
- BLOK1_EC_00_begane_grond_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie begane grond blok 1)
- BLOK1_EC_01_1e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 1e verdieping blok 1)
- BLOK1_EC_02_2e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 2e verdieping blok 1)
- BLOK1_EC_03_3e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 3e verdieping blok 1)
- BLOK1_EC_04_4e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 4e verdieping blok 1)
- BLOK1_EC_05_Dak_2022_03_02_Wijz__A_pdf (Elektrotechnische installatie dak blok 1)
- BLOK2_EC_00_begane_grond_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie begane grond blok 2)
- BLOK2_EC_01_1e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 1e verdieping blok 2)
- BLOK2_EC_02_2e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 2e verdieping blok 2)
- BLOK2_EC_03_3e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 3e verdieping blok 2)
- BLOK2_EC_04_4e_verdieping_2022_02_18_pdf (Elektrotechnische installatie 4e verdieping blok 2)
- BLOK2_EC_05_Dak_2022_03_02_Wijz__A_pdf (Elektrotechnische installatie dak blok 2)
- CA_1_B1_pdf (Fundering blok 1 (W-installaties))
- CA_1_B2_pdf (Fundering blok 2 (W-installaties))
- CA00_B1_pdf (Begane grond blok 1 (W-installaties))

- CA00_B2_pdf (Begane grond blok 2 (W-installaties))
- CA01_B1_pdf (1e verdieping blok 1 (W-installaties))
- CA01_B2_pdf (1e verdieping blok 2 (W-installaties))
- CA02_B1_pdf (2e verdieping blok 1 (W-installaties))
- CA02_B2_pdf (2e verdieping blok 2 (W-installaties))
- CA03_B1_pdf (3e verdieping blok 1 (W-installaties))
- CA03_B2_pdf (3e verdieping blok 2 (W-installaties))
- CA04_B1_pdf (4e verdieping blok 1 (W-installaties))
- CA04_B2_pdf (4e verdieping blok 2 (W-installaties))
- CA05_B1_pdf (Dak blok 1 (W-installaties))
- CA05_B2_pdf (Dak blok 2 (W-installaties))
- Doetinchem Beethovenlaan (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- Rapport advisering Bouwbesluit (Rapport advisering bouwbesluit)
- Principebesluit B&W (Principeakkoord 1 februari 2022)
- Formulier uitvoeren werk geen bouwwerk (aanvraagformulier voor de activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren)
- Tekening Wadi Beethovenlaan Doetinchem (situatie tekening met wadi)
- Bijlage 3 (Begrenzing plangebied)
- Principeverzoek Beethovenlaan Doetinchem (Principeverzoek)
- hovenlaan_Doetinchem_d_d__17-02-2022_pdf (Toelichting en uitgangspunten schetsontwerp)
- Kleur en Materiaalstaat 04-03-2022_pdf (KLeur- en materialenstaat)
- R21_-_Sheet_-_001_-_Situatietekening_pdf (Situatietekening blad 001)
- _Plattegrond_-_Begane_grond_-_BLOK_1_pdf (Plattegrond begane grond (blok 1) blad 102)
- Plattegrond_-_1e_verdieping_-_BLOK_1_pdf (Plattegrond 1e verdieping (blok 1) blad 102)
- Plattegrond_-_2e_verdieping_-_BLOK_1_pdf (Plattegrond 2e verdieping (blok 1) blad 103)
- Plattegrond_-_3e_verdieping_-_BLOK_1_pdf (Plattegrond 3e verdieping (blok 1) blad 104)
- Plattegrond_-_4e_verdieping_-_BLOK_1_pdf (Plattegrond 4e verdieping (blok 1) blad 105)
- et_-_106_-_Plattegrond_-_Dak-_BLOK_1_pdf (Plattegrond dak (blok 1) blad 106)
- 7_-_Gevelaanzicht_-_Voorgevel_BLOK_1_pdf (Gevelaanzicht voorgevel (blok 1) blad 107)
- _Gevelaanzicht_-_Linkergevel_BLOK_1_pdf (Gevelaanzicht linkergevel (blok 1) blad 108)
- _Gevelaanzicht_-_Achtergevel_BLOK_1_pdf (Gevelaanzicht achtergevel (blok 1) blad 109)
- _Gevelaanzicht_-_Rechtergevel_BLOK_1_pdf (Gevelaanzicht rechtergevel (blok 1) blad 110)
- Sheet_-_111_-_Doorsnede_-_A-A_BLOK_1_pdf (Doorsnedetekening (blok 1) blad 111)
- Sheet_-_112_-_Doorsnede_-_B-B_BLOK_1_pdf (Doorsnedetekening (blok 1) blad 112)
- _Plattegrond_-_Begane_grond_-_BLOK_2_pdf (Plattegrond begane grond (blok 2) blad 201)
- Plattegrond_-_1e_verdieping_-_BLOK_2_pdf (Plattegrond 1e verdieping (blok 2) blad 202)
- Plattegrond_-_2e_verdieping_-_BLOK_2_pdf (Plattegrond 2e verdieping (blok 2) blad 203)
- Plattegrond_-_3e_verdieping_-_BLOK_2_pdf (Plattegrond 3e verdieping (blok 2) blad 204)
- Plattegrond_-_4e_verdieping_-_BLOK_2_pdf (Plattegrond 4e verdieping (blok 2) blad 205)
- t_-_206_-_Plattegrond_-_Dak_-_BLOK_2_pdf (Plattegrond dak (blok 2) blad 206)
- _Gevelaanzicht_-_Voorgevel_-_BLOK_2_pdf (Gevelaanzicht voorgevel (blok 2) blad 207)
- Gevelaanzicht_-_Linkergevel_-_BLOK_2_pdf (Gevelaanzicht linkergevel (blok 2) blad 208)
- Gevelaanzicht_-_Achtergevel_-_BLOK_2_pdf (Gevelaanzicht achtergevel (blok 2) blad 209)
- evelaanzicht_-_Rechtergevel_-_BLOK_2_pdf (Gevelaanzicht rechtergevel (blok 2) blad 210)
- Sheet_-_211_-_Doorsnede_-_C-C_BLOK_2_pdf (Doorsnedetekening (blok 2) blad 211)
- Sheet_-_212_-_Doorsnede_-_D-D_BLOK_2_pdf (Doorsnedetekening (blok 2) blad 212)
- n_BWK_R21_-_Sheet_-_900_-_Detailboek_pdf (Detailboek blad 900 00 t/m 32)
- verdiepingsvloer_blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Tekening begane grondvloer blok 1)
- rdiepingsvloer_blok_1__2_20220304_pdf_1 (CIBIS Tekening 2e en 3e verdiepingsvloer blok 1)
- loer_en_dakvloer_blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Tekening 4e verdiepingsvloer en dakvloer blok 1)
- O_CB005__Gevels_blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Geveltekening blok 1)

- blok_2_afwijkend_van_blok_1_20220304_pdf (CIBIS Doorsnedetekening blok 2)
- etails_onderbouw_blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Details onderbouw blok 1)
- etails_bovenbouw_blok_1__2_20220304_pdf (CIBIS Detail bovenbouw blok 1)
- Doetinchem Beethovenlaan (Aanvraagformuler complete versie)
- VNOG-advies (brandveiligheidsadvies nummer 22-60980/22-086009/MS/CG)

\\dc\dtc\$\olommp\olommp\9821\6406565_1660121844772_Site_Woondiensten.pdf

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.