

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210799

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan Luxvilla B.V. een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor het bouwen van een twee-onder-een-kap woning aan de Lodewijkstraat ong. (sectie O, perceelnr. 1011) in Doetinchem en geldt voor de volgende 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 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 Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- bijlage activiteit Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);
- bijlage documenten.

Doetinchem, 26 september 2022

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210799

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 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. De constructieve gegevens. Hiermee worden, onder andere, bedoeld:
 - a) Gewichtsberekening
 - b) Stabiliteitsberekening
 - c) Staalberekening
 - d) Nadere uitwerking van de fundering
 - e) Nadere uitwerking van vloeren en dak.
2. Nadere informatie over de buitenunit van de warmtepomp waaruit blijkt dat aan de geluideis op de perceelgrens wordt voldoen
3. Detailtekeningen en materiaalgegevens een en ander op verzoek en na overleg met de gemeentelijk toezichthouder.
4. een geveltekening met daarop de locatie van de berekende ventilatieroosters.

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 20210799

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

Aan de Lodewijkstraat liggen 2 "tuinpercelen" in extensief gebruik welke functioneel en in stedenbouwkundige structuur afwijken van de inrichting en verkaveling van de woonpercelen in de straat. De grondeigenaren hebben het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een bouwplan voor 2 woningen op de percelen.

Projectomschrijving

De aanvraag betreft de bouw van een 2-onder-1-kapwoning op het tuinperceel naast nr. 11. Dit plan voegt zich in de stedenbouwkundige structuur van de woningen in de Lodewijkstraat en met de rooilijn afgestemd op de buurwoning nr. 11. De bestaande woningen in de straat hebben een zeer gevarieerde uitstraling met diverse bouwstijlen en kapvormen.

Het bouwplan betreft 2 woningen in een moderne eigentijdse uitstraling met lage goot, steile dakhelling met pannendak en uitbouw entree (risaliet) en scherpe dakhelling en deels gevels met houtbekleding.

Geldende bestemmingsplan

Op het moment van de aanvraag was 'Het Loo 2007' het vigerende bestemmingsplan. Het besluitgebied had hier de enkelbestemmingen "Tuin" en "Wonen". Het besluitgebied had ook een dubbelbestemming "Waarde- Archeologische verwachting 3". Op 24 juni 2021 is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2021' onherroepelijk vastgesteld. Het besluitgebied heeft hierin de enkelbestemmingen "Tuin" en "Wonen" zonder bouwvlak dubbelbestemming, een dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 3" en een gebiedsaanduiding "overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten".

De realisatie van twee woningen past binnen de bestemming 'wonen' maar een bouwvlak ontbreekt.

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 '*Bouwplan Lodewijkstraat, sectie 0 nummers 1010 en 1011 te Doetinchem*', 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 de 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.

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 12 mei 2020 besloten om in principe mee te werken aan het initiatief voor het bouwen de bouw van een 2-onder-1-kapwoning op een perceel naast de Lodewijkstraat 11 te Doetinchem.

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 20210799

Activiteit Uitweg

Motivatie

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Doetinchem. De aanvraag gaat over het aanleggen 2 uitwegen van 5 meter breed.

Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening.

Aanleggen uitweg

De uitweg wordt door de gemeente aangelegd. Hieraan zijn voor u geen aanlegkosten verbonden. Als de lichtmast voor de aanleg van de inrit verplaatst moet worden, dan worden de kosten á € 800.- (incl. BTW) in rekening gebracht.

Heeft u hierover nog vragen? U kunt dan contact opnemen met de heer S. Rutjes van Buha.

Hij is bereikbaar per mail: s.rutjes@buha.nl

Telefonisch bereikbaar via het meldpunt 0317 377 444

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20210799

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 20210927_WS999-525_Opdr_-_MPG_pdf (Toetsing Bouwbesluit)
- 20211013_21-176-1_constr_bijlage_pdf (Constructieve gegevens)
- Lodewijkstraat Doetinchem (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- em_-_Lodewijkstraat_-_OV-03_3D_views_pdf (impressies)
- jkstraat_-_OV-05_Rioleringsoverzicht_pdf (Rioleringsoverzicht blad OV-05)
- 1_Gevels_Doorsneden_en_Plattegronden_pdf (Gevels, doorsneden en plattegronden)
- em_-_Lodewijkstraat_-_OV-02_Situatie_pdf (situatietekening blad OV-02)
- dewijkstraat_-_OV-04_Principedetails_pdf (principedetails blad OV-04)
- elabel_WS999-525-2-onder-1-kap_links_pdf (EP-online label links)
- WS999-525-2-onder-1-kap_links_220324_pdf (Beng berekening links)
- S999-525-2-onder-1-kap_rechts_220324_pdf (Beng berekening rechts)
- label_WS999-525-2-onder-1-kap_rechts_pdf (EP-online label rechts)
- oetinchem-Uitgangspunten_BENG-220323_pdf (Beng uitgangspunten)
- VBO_Lodewijkstraat_achter_Loolaan_39_pdf (verkennend bodemonderzoek)
- _vergunningsvrij_-_versie_3_1_220712_pdf (energieprestatieberekening zonder uitbouw links)
- cl_vergunningsvrij-Versie_3_1_220712_pdf (energieprestatieberekening zonder uitbouw rechts)
- 20712_WS999-525_Lodewijkstraat_-_MPG_pdf (milieuprestatieberekening van 12 juli 2022)
- 20210929_WS999-525_Opdr_-_BB_toets_pdf (Bouwbesluittoets)
- ectie_O_nrs_1010_en_1011_-_concept_6_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- Lodewijkstraat Doetinchem (Aanvraagformulier complete versie)
- Principebesluit B&W besluit ()

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.