

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 18 november 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van 17 woningen aan het Zaagmolenpad ong. (tegenover nr 8) 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, 2.10 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;
- toepassing van artikel 6.2 Wabo (directe inwerkingtreding).

Toetsing

De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet hieraan en er zijn geen weigeringsgronden zoals genoemd in de artikelen 2.10 en 2.12 Wabo. 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 1 augustus 2023 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode is een zienswijze ingediend. De zienswijze zag erop dat op de tekeningen niet duidelijk was aangegeven dat aan de oostzijde van het gebouw melkglas werd toegepast en er een vaste schutting/balustrade zou komen. Dit is op de tekening met kenmerk blad: BA-01 met de wijziging van 30 augustus 2023 duidelijker weergegeven. Daarmee is aan de zienswijze tegemoetgekomen en is de zienswijze ingetrokken door de indiener. De aangepaste tekening is onderdeel van dit besluit.

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 20220561

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

Conclusie: de aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan. Dit is verder uitgewerkt in de bijlage '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 waarin opgenomen:
 - * belasting op alle ondedelen van de bouwconstructie
 - * belastingen op de fundering
- b) Stabiliteitsberekening
- c) Palenplan waarop aangegeven:
 - * rapportnummer geotechnische rapport
 - * plaats van de sondeerpunten
 - * gemaatvoerde paalloacties
 - * rekenwaarden van de paalbelastingen
 - * paalpuntniveaus en het bouwplein in m +NAP
 - * type en afmetingen van funderingspalen
 - * paalkopdetail met aansluiting op de fundering
- d) Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen)

- e) Specificatie funderingspalen (leverancier)
 - f) Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden
 - g) Overzichtstekening van de fundering
 - h) Wapeningsberekening en-tekeningen van in het werl gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen
 - i) Wapeningsberekeningen en -tekeningen van in het werk gestorte en gepreabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien)
 - j) Detailberekeningen en -tekeningen van staal-, hou-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien)
 - k) berekeningen van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies
- 2. Een rioleringsplan
 - 3. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.
 - 4. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit en de brandwerendheid van materialen en constructies.

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 20220561

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het bouwen van 17 woningen aan het Zaagmolenpad in Doetinchem. Op de begane grond worden 8 woningen gerealiseerd waarbij alle voorzieningen ook op de begane grond aanwezig zijn. Deze woningen hebben ieder ook een eigen tuin op het zuiden. Op de eerste en tweede verdieping worden 9 woningen gerealiseerd. Deze woningen beschikken over een buitenruimte aan de zuidzijde van het gebouw.

Geldend bestemmingsplan

Op de locatie geldt bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021', onherroepelijk vastgesteld op 24 juni 2021 (hierna: het bestemmingsplan). Op de projectlocatie geldt de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak. Echter is het door de functieaanduiding 'Wonen uitgesloten' niet toegestaan om woningen op de projectlocatie te realiseren. Verder geldt een maximum bebouwingspercentage van 75% van het hoofdfuncievlak en een maximale bouw- en goothoogte van 12 meter en valt de gehele projectlocatie binnen de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 5'.

De realisatie van 17 woningen op de projectlocatie is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de woningen gebouwd worden ter plaatse van de functieaanduiding 'Wonen uitgesloten'.

Afwijking bestemmingsplan

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van de geldende beheersverordening. 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 'Ruimtelijke onderbouwing, Zaagmolenpad ongenummerd, Doetinchem', van 29 juni 2023 (hierna: de ruimtelijke onderbouwing), die bij de aanvraag is ingediend. 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, stikstof, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer et cetera. Hierna worden nog enkele aspecten toegelicht.

Verkeer

Op de projectlocatie worden 17 nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, van 2017 (hierna: de Parkeernota) moet per woning 1,4 parkeerplaats(en) gerealiseerd worden. Dat betekent dat, volgens de Parkeernota, in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het is voor de initiatiefnemer echter alleen haalbaar om 19 parkeerplaatsen bij het plan te realiseren. Daarmee ontstaat, volgens de Parkeernota, een tekort van 5 parkeerplaatsen. Dit wordt opgevangen door de inzet van twee deelauto's die door bewoners kunnen worden gebruikt.

De Parkeernota biedt de mogelijkheid om de parkeernorm bij te stellen bij de inzet van deelauto's. Per deelauto wordt verwacht dat deze 3 tot 4 auto's kan vervangen. Daarmee wordt de afwijking van de parkeernorm als reëel beschouwd en is de verwachting dat 19 parkeerplaatsen, waarvan twee worden ingezet voor deelauto's, voldoende is om eventuele toename van parkeerdruk op te vangen.

In de anterieure overeenkomst zijn de gemeente Doetinchem en de initiatiefnemer privaatrechtelijke verplichtingen aangegaan, waarin mede is bepaald dat de inzet van de deelauto's als 'pilot' (proef) wordt beschouwd voor een periode van 3 jaar na ingebruikname. In deze periode wordt geëvalueerd of de inzet van de deelauto's het gewenste effect op de parkeerbalans heeft. Als dat niet het geval is, dan zal de gemeente extra parkeervoorzieningen in de nabijheid van het projectgebied realiseren. Dan zal ook de parkeercompensatieregeling van toepassing zijn en zal de initiatiefnemer of diens rechtsopvolger aan de gemeente een bijdrage leveren van €8.236,- (prijspeil 1 januari 2023) per parkeerplaats. De bijdrage wordt geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek tot het moment van het daadwerkelijk verschuldigd zijn van de bijdrage.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem (hierna: het college) heeft op 4 juli 2023 besloten om onder voorwaarden akkoord te gaan met het afwijken van de parkeernorm en de gemeenteraad hierover te informeren.

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 het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de 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 nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is op 13 juli 2023 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. Ook is daarin het voorgaande omtrent 'verkeer en parkeren' gewaarborgd. De anterieure overeenkomst biedt waarborgen voor een goede ontwikkeling van het besluitgebied.

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 1. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad alsnog een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook bevoegd gezag en heeft op 21 mei 2022 besloten de uitgebreide procedure toe te passen voor een buitenplanse afwijking ten behoeve van de realisatie van 17 woningen aan het Zaagmolenpad.

Voorschriften

Algemeen

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden en de uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing en de 'Toelichting inrichtingsplan Zaagmolenpad Doetinchem', van 30 juni 2023.

Archeologie

Degene die bij de uitvoering van deze omgevingsvergunning een zaak vindt waarvan hij of zij 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. Daarnaast informeert diegene direct de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Doetinchem op het gebied van archeologie cultuurhistorie over de toevalvondst.

Parkeren

Er dienen 19 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan 2 parkeerplaatsen worden ingezet voor deelauto's.

Inrichting projectgebied

De inrichting van het projectgebied moet worden uitgevoerd conform de inrichtingsrekening, waarbij de te nemen maatregelen uit de Bomen Effect Analyse (Bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing) in acht worden genomen.

Directe inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.2 Wabo is het mogelijk dat een omgevingsvergunning, die is voorbereid met de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), direct na de bekendmaking in werking treedt. Normaal gesproken treedt de omgevingsvergunning pas in werking na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij bij de rechtbank een voorlopige voorziening is ingediend.

De vergunninghouder wil direct starten met de bouwwerkzaamheden om het project financieel beheersbaar te houden. De vergunninghouder heeft gemotiveerd dat het maatschappelijk belang bij doorgang van het project gebaat is. Er worden namelijk 8 huurappartementen in het sociale segment en 9 huurwoningen in het middensegment gerealiseerd.

Het college heeft onderzocht of er belangen kunnen spelen die zich tegen de directe inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kunnen verzetten, waarbij onder andere belangen uit zienswijzen worden afgewogen. In de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze binnengekomen. De indiener van de zienswijze heeft de zienswijze op 4 september 2023 echter weer ingetrokken.

Het college besluit gezien het voorgaande om de directe inwerkingtreding van artikel 6.2 Wabo van toepassing te verklaren.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20220561

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 21103-bladBA-03-techtek-11072022_pdf (Technische tekening)
- l_Zaagmolenpad_Doetinchem_2022-07-11_pdf (Notitie (spui) ventilatie en daglicht)
- veiligheid_Zaagmolenpad_-_2022-06-07_pdf (Notitie brandveiligheid)
- 93BCA1D3D314E889020C9E15F264DA2_APP7_pdf (Energielabel app 7)
- 339B1981B6C43AAA32E0C097CF0D989_APP9_pdf (Energielabel app 9)
- 2574D5E71B249B7A995D6385A0A2138_APP2_pdf (Energielabel app 2)
- 86842650C74AEE87DFFA1597C46499_APP12_pdf (Energielabel app 12)
- 7456CFD72842C1BD59934E070255C2_APP13_pdf (Energielabel app 13)
- AE8B39EADF44E0BB24F4BCDB066E528_APP8_pdf (Energielabel app 8)
- 58843E32C544379D027D802E637A97_APP16_pdf (Energielabel app 16)
- B7309B70FE04D8A8265553867F15F92_APP3_pdf (Energielabel app 3)
- 3C7BA4E8554A2B848F82E80EAD5A18_APP10_pdf (Energielabel app 10)
- 067D40A142F42EFA1E218FAC60C1A8A_APP1_pdf (Energielabel app 1)
- E6D9C313B74545BFE1E882537075E5_APP17_pdf (Energielabel app 17)
- 301A5689FA24E9DBA3D31E3F06252C3_APP4_pdf (Energielabel app 4)
- C89E2679CBB498888FB300713F35087_APP5_pdf (Energielabel app 5)
- 609A5059D647C89E26FEF67DEFCB3B_APP15_pdf (Energielabel app 15)
- E9E127C53349C18602FF0EA335705C_APP14_pdf (Energielabel app 14)
- 860C14AAF5409C803F04837FF979FF_APP11_pdf (Energielabel app 11)
- B3ED7CC774A42B18AA8D0E412B1973E_APP6_pdf (Energielabel app 6)
- npad_Doetinchem_BA_2022-07-07_124712_pdf (Berekening)
- 200708_27869-ik_wabo_ontwerpgegevens_pdf (Constructieve gegevens)
- 21103-GPR_Materiaal_pdf (Rapportage milieuprestatieberekening)
- 21103-bladBA-02-techtek-11072022_pdf (Technische tekening)
- 21103 Zaagmolenpad (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- lage_1_Verkennend_bodemonderzoek_def_pdf (Verkennend bodemonderzoek 2023)
- Bijlage_1a_BUS-melding_def_pdf (Sanering)
- _Tussentijdse_evaluatie_sanering_def_pdf (Tussentijdse evaluatie sanering)
- Bijlage_2_Stikstofberekening_def_pdf (Stikstofberekening definitief)
- age_2a_Berekening_realisatiefase_def_pdf (Stikstofberekening realisatiefase definitief)
- jlage_2b_Berekening_gebruiksfase_def_pdf (Stikstofberekening gebruiksfase definitief)
- Bijlage_3_Boom_Effect_Analyse_def_pdf (Boom effect analyse definitief)
- e_4_Inrichtingsplan_buitenruimte_def_pdf (Inrichting buitenruimte)
- httingsplan_buitenruimte_Zaagmolenpad_pdf (Notitie bij ruimtelijke onderbouwing)
- Ruimtelijke_onderbouwing_30-06-2023_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- bladBA-01-ontwerp-30082023_pdf (Ontwerptekening)
- Principebesluit B&W (31 mei 2022)
- Collegebesluit afwijken parkeernorm (4 juli 2023)

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.