

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 6 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het verbouwen van een bedrijfswoning naar 2 bedrijfswoningen aan de Pierikstraat 6 in Gaanderen.

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. De aanvraag was niet compleet. Daarom hebben wij op 23 augustus 2023 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 28 augustus 2023 aangeleverd. De aanvraag is nu 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)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e 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.

Optie Doorbreken aanhouding voorbereidingsbesluit

Vanaf 20 maart 2014 is het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening Verbod- dak- en thuislozenvoorziening-2013" ter inzage gelegd. De aanvraag valt in het gebied van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom geldt er een aanhoudingsplicht.

De aanvraag is niet in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.3, lid 3 van de Wabo kan de aanvraag daarom verleend worden.

Procedure De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf XXXXXXXXXX zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn wel/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 activiteit Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

B.H.W. Lubbers
Hoofd van de afdeling ruimte

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230095

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

Omschrijving bouwplan

De bouwwerkzaamheden bestaan uit het slopen van het achterhuis van de bestaande boerderij en het opnieuw aanbouwen van het achterhuis waarbij op de begane grond en op de verdieping zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

1. Beheersverordening:

Past niet, zie nadere motivering 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:

Voor bedrijfswoningen zijn de voorschriften particulier eigendom niet van toepassing voor dit bouwplan zijn de Bijzondere bepalingen van artikel 1.12 Verbouw uit het Bouwbesluit van toepassing

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

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

In de ruimtelijke onderbouwing is in de bodemparagraaf aandacht voor het bodemonderzoek
In de activiteit Handelen regels ruimtelijke ordening wordt een eindconclusie getrokken over de bodem

Fundering

Voor de uitvoering wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de aansluiting van de nieuwe- op de bestaande fundering. Op bladzijde 26 van de constructieve berekeningen staan de randvoorwaarden voor deze aansluiting.

Voorwaarden:

Voor de brine/water warmtepomp moet een melding bodemenergiesysteem bij de Omgevingsdienst Achterhoek worden ingediend. De melding kan via het omgevingsloket worden ingediend.

Nog aan te leveren gegevens:

1. Over de constructieve gegevens heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem een advies onder voorwaarde nummer ODRA23AV0822 uitgebracht. Dit advies onder voorwaarde wordt door de gemeente onderschreven. Het advies en de voorwaarden is als zodanig als bijlage aan deze vergunning toegevoegd
2. Het detail van de woningscheidende wand met de aansluiting op het dak. Met aandacht voor de brandwerendheid.

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.

3. Detailtekeningen en materiaalgegevens een en ander op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder na een gehouden bouwcontrole

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.

Bijlage 2: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het splitsen van een bestaande bedrijfswoning naar twee bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning is gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol. De bestaande boerderij verkeert in een zeer matige staat. Daarom wordt het gebouw bij de splitsing, ten behoeve van de toekomstbestendigheid, verbouwd en aangepast. Het cultuurhistorisch waardevolle voorhuis blijft behouden. Daarnaast wordt, met oog op toekomstige bedrijfsvoering, een tweede inrit gerealiseerd.

Geldende beheersverordening

Op de locatie geldt de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022', onherroepelijk vastgesteld op 7 juli 2022 (hierna: de beheersverordening). Op de projectlocatie geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bijbehorend bouwvlak. De agrarische bedrijfswoning heeft de nadere aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Op de locatie geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ook zijn de aanduidingen 'Overige zone – reliëf', 'milieuzone – intrekgebied' en 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' van toepassing.

De splitsing van de bedrijfswoning past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', omdat volgens de bouwregels slechts één bedrijfswoning aanwezig mag zijn binnen een bouwvlak. Met de splitsing worden twee woningen gerealiseerd binnen één bouwvlak en is er dus sprake van strijdigheid de regels van de beheersverordening. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om dit project te realiseren.

Afwijking beheersverordening

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van de geldende beheersverordening. 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 en dat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegingen

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Woningsplitsing. Locatie: Pierikstraat 6 Gaanderen', van 13 oktober 2023, opgesteld door Planburo Oosterink, 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 geldend ruimtelijk beleid. Ook is het plan niet in strijd met wet- en regelgeving op het gebied van milieu, stikstof, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer et cetera. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Waarde – cultuurhistorie

Bij de uitwerking van het project is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand. In afstemming met de adviseur Cultuurhistorie en Archeologie van de gemeente Doetinchem is met maatwerk akkoord bereikt over het definitieve ontwerp. Het voorhuis wordt behouden en de herbouw van het achterhuis is dus in afstemming met en goedkeuring van de adviseur Cultuurhistorie en Archeologie uitgewerkt.

Notitie 'Wonen landelijk gebied Gemeente Doetinchem' (vastgesteld door de gemeenteraad 17-12-2020, en geactualiseerd vastgesteld door de gemeenteraad 02-03-2023)

Deze notitie geeft duidelijkheid wanneer de gemeente Doetinchem ruimte biedt voor nieuwe woningen in het landelijk gebied. Uit deze notitie blijkt dat woningsplitsing (ook van bedrijfswoningen) onder voorwaarden mogelijk is. In dit geval is sprake van splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand. De locatie Pierikstraat 6 staat op de lijst cultuurhistorisch waardevolle locaties. Meewerken aan splitsing is onder andere mogelijk, indien de splitsing bijdraagt aan de instandhouding c.q. geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden. Uit het akkoord van de adviseur Cultuurhistorie en Archeologie van gemeente Doetinchem op het ontwerp, blijkt dat de splitsing bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. Ook aan de andere voorwaarden, gesteld in de notitie, kan worden voldaan. Zie daarvoor ook de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Woningensplitsing. Locatie: Pierikstraat 6 Gaanderen, van 13 oktober 2023, opgesteld door Planburo Oosterink.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is op 2 november 2023 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De 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 3. 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 29 augustus 2023 besloten de uitgebreide procedure toe te passen voor een buitenplanse afwijking ten behoeve van de realisatie van de woningsplitsing.

Voorschriften

Algemeen

Bij de realisatie van het project moet worden voldaan aan de voorwaarden en de uitgangspunten die zijn genoemd in de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

1. Het bouwplan wordt binnen 1 jaar na ingebruikname landschappelijk ingepast en in stand gehouden. Dit zoals dat is uitgewerkt in het erf- en landschappelijke inrichtingsplan (Erfinrichtingsplan A3, Planburo Oosterink d.d. 2023 01 16). De landschappelijke inrichting volgens het erfinrichtingsplan betreft uitsluitend de landschappelijke elementen. Voor de bouw en sloop van de overige op het inrichtingsplan opgenomen elementen (zoals de schuren) moet – indien nodig – afzonderlijk goedkeuring worden verleend in een afzonderlijke, ruimtelijke procedure.
2. De bouwwerkzaamheden mogen alleen plaatsvinden ter plaatse van het gesaneerde en door de Omgevingsdienst goedgekeurde deel (ter plaatse van controlemonsters W1 en B1);
3. De resterende asbestverontreiniging wordt zo spoedig mogelijk aanvullend gesaneerd. Tot die tijd mogen ter plaatse geen grondwerkzaamheden plaatsvinden.
4. Na afronding van de sanering dient u uiterlijk binnen 4 weken een evaluatierapport in bij de Omgevingsdienst Achterhoek met een afschrift naar de gemeente Doetinchem. Zie hiervoor de brief van de Omgevingsdienst met kenmerk 2023EA0431, d.d. 17 maart 2023.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230095

Bijlage Activiteit Uitweg

Motivatie

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Doetinchem. De aanvraag gaat over het aanleggen van een uitweg van 3 meter.
Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening.

Aanleggen uitweg

De uitweg wordt door de gemeente aangelegd. Hieraan zijn kosten verbonden.
De kosten zijn € 2.833,07 (inclusief BTW).

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230095

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- emonderzoek_Pierikstraat_6_Gaanderen_pdf (Rapport bodemonderzoek)
- 223_WS999-610_Zents_-_Tap_-_BB_toets_pdf (Bouwbesluittoets (opp/ruim/dagl/spui/vent))
- _fam_Zents_-_OV-05_Rioleringsschema_pdf (Rioleringsschema)
- en_Papieren-formulier-PDF_06-03-2023_pdf (Inritvergunning)
- Ver- / Nieuwbouw woonhuis Gaanderen (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- 230329_28761-ik_statber_pdf (statische berekening)
- ra_en_Fauna_nieuw_Pierikstraat_6_pdf (Quickscan flora & fauna versie 2.0)
- 1_Gevels_doorsneden_en_plattegronden_pdf (bestektekening blad OV-01 d.d.25 augustus)
- 770_AA223FF824AE472787B87CD87193301B_pdf (voorlopig label beng)
- 458_517DDF63883648CD9AB22B755AC653B3_pdf (voorlopig label beng)
- 230921_28761-ik_23024001_L_180923_pdf (constructietekening 1ste verdiepingsvloer legplan)
- 230921_28761-ik_23024001_W_180923_pdf (constructietekening 1ste verdiepingsvloer wapening)
- 230921_28761-ik_ber_verd_23024001_pdf (constructieberekening 1ste verdiepingsvloer)
- traat_6_Gaanderen-Bepantingsplan_A3_pdf (Erfinrichtingsplan)
- S999-610_fam_Zents_-_OV-02_Situatie_pdf (Situatietekening)
- S999-610_fam_Zents_-_OV-03_3D_views_pdf (Impressie)
- 0_fam_Zents_-_OV-04_Principedetails_pdf (Principedetails)
- Constructieadvies onder voorwaarden (ODRA23AV0822 van de Omgevingsdienst Regio Arnhem)
- rbouwing_tweede_inrit_Pierikstraat_6_pdf (Onderbouwing 2^e inrit)
- ilbkvx56_Pierikstraat_6_met_bijlagen_pdf (AIM melding)
- sing_Pierikstraat_6_Gaanderen_V3_def_pdf (ROB)
- Brief omgevingsdienst beoordeling PVA Asbest druppelzone d.d. 17 maart 2023
- Collegebesluit d.d. 29 augustus 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.