

Beeldhouwer Rozendaal B.V.
Mevrouw S. Bouwman

De Genestetlaan 33

6891 CR Rozendaal

uw brief van: 30 mei 2023
onderwerp: Besluit uitgebreide omgevingsvergunning
inlichtingen bij: Justin Loet-loetoer
telefoonnummer: 0314 377 259

datum: 21 maart 2024
nummer: 20230238/1643498
bijlage: Besluit met bijlagen

Beste mevrouw Bouwman,

Op 30 mei 2023 hebt u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 woningen aan de Asterstraat (nabij Oude Terborgseweg 241) in Doetinchem. Hieronder leest u ons besluit.

Vergunning verleend

Wij hebben de door u gevraagde omgevingsvergunning verleend. Bij deze brief ontvangt u de vergunning. In deze vergunning staan per activiteit voorschriften aangegeven. Lees deze goed door. Zo voorkomt u dat u tijdens de werkzaamheden voor verrassingen komt te staan.

Wanneer mag u gebruik maken van uw vergunning?

Dit besluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen ons besluit kan binnen zes weken na datum van publicatie een beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Dit kan alleen door mensen die belang hebben bij dit besluit. Indiening van een beroepschrift betekent niet dat de werking van dit besluit wordt uitgesteld. Als het belangrijk is dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan ook een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland. Dit betekent dat de rechter in een spoedprocedure alvast een voorlopige uitspraak doet. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Als er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd krijgt u hierover bericht van de rechtbank. Wij publiceren ons besluit in het digitale gemeenteblad. U kunt via de website www.officielebekendmakingen.nl van alle bekendmakingen en kennisgevingen op de hoogte blijven. Zolang de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is het uitvoeren van de werkzaamheden voor uw risico. De vergunning is onherroepelijk als van de beroepsmogelijkheid geen gebruik is gemaakt of deze is afgerond.

Start werkzaamheden

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden verzoeken wij u contact op te nemen met de heer R. Meurkes, team toezicht en handhaving, telefoonnummer (0314) 399 539, zodat een en ander vooraf kan worden besproken, zoals de uitvoeringsaspecten en inrichting van de bouwplaats.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u legeskosten betalen. Een legesnota wordt naar u opgestuurd. Hierin leest u ook hoe het bedrag is berekend.

Heeft u nog vragen?

Voor vragen over uw aanvraag kunt u bellen met Justin Loet-Loetoer, telefoonnummer . Houd het registratienummer bij de hand. Met het registratienummer kunnen wij snel uw gegevens vinden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

B.H.W. Lubbers,
manager

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230238

Burgemeester en wethouders hebben op 30 mei 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van 6 woningen aan de Asterstraat (nabij Oude Terborgseweg 241) 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. De aanvraag was niet compleet. Daarom hebben wij op 22 november 2023 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 6 december 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, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Kappen (Art. 2.2 lid 1g 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.

Procedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf **26 januari 2024** zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn 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 Kappen (Art. 2.2 lid 1g Wabo);
- bijlage activiteit Uitweg (Art. 2.2 lid1e Wabo).
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230238

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:

De buitenunit van de warmtepomp mag op de perceelgrens niet meer dan 40 dB geluid maken. Bij twijfel kan een geluidonderzoek worden geëist na oplevering.

Nog aan te leveren gegevens:

1. De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft onder nummer ODRA23AV1454 een advies onder voorwaarden uitgebracht over de constructieve gegevens van de aanvraag. Dit advies onder voorwaarden wordt door de gemeente onderschreven. Het advies onder voorwaarden is zodanig als bijlage aan deze vergunning gevoegd.

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.

2. Detailtekeningen en materiaalgegevens een en ander op verzoek van de gemeentelijk toezichthouder na een gehouden bouwcontrole.
3. De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland heeft onder nummer 24-67692/24-092964/PK/UB een advies uitgebracht. Dit advies wordt door de gemeente onderschreven. Het advies is zodanig als bijlage aan deze vergunning toegevoegd.

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 20230238

Bijlage Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

Op het adres Oude Terborgseweg 241 bevindt zich een woonhuis op een ruim perceel. Aanvrager is voornemens om op een gedeelte van het huidige woonperceel zes nieuwe woningen te realiseren. Het gedeelte van het perceel wordt ingericht als een hofje met 4 aaneengebouwde woningen en twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning.

Geldende bestemmingsplan

Bestemmingplan Stedelijk gebied – 2021, onherroepelijk vastgesteld op 26 juni 2024, (hierna het bestemmingsplan) is het geldende bestemmingsplan. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Op de locatie gelden verder nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' zijn nieuwe woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om nieuwe woningen in nieuwe bebouwing te realiseren.

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 en dat de goede ruimtelijke ordening wordt gemotiveerd met een zogeheten Ruimtelijke Onderbouwing.

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 'Doetinchem, Oude Terborgseweg 241' van 8 september 2023. 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, stikstof, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer, economische uitvoerbaarheid etc. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

Archeologie

In de Ruimtelijke onderbouwing is benoemd dat archeologisch vervolgonderzoek lopende de aanvraag uitgevoerd wordt. Op 28 november 2023 heeft de archeologische deskundige van Omgevingsdienst Achterhoek geadviseerd en akkoord gegeven dat de werkzaamheden archeologisch worden begeleid volgens het protocol IVO-proefsleuvenonderzoek. De archeologische waarde van het terrein is vastgesteld met het archeologische bureauonderzoek met identificatienummer 2214-6687 (bijlage bij ruimtelijke onderbouwing). Voor het IVO-proefsleuvenonderzoek heeft initiatiefnemer een goedgekeurd Plan van Eisen (PVE) van Laagland Archeologie van 9 september 2023 aangeleverd. Dat PVE is op 28 november 2023 goedgekeurd door de beleidsadviseur Archeologie en Cultuurhistorie van de gemeente Doetinchem en de archeologische deskundige van de Omgevingsdienst Achterhoek. Het PVE is onderdeel van dit besluit.

Hogere waardenbesluit

In paragraaf 6.4.1. van de ruimtelijke onderbouwing is naar voren gekomen dat als gevolg van de autosnelweg A18 sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de rijwoningen en de westelijke twee-onder-één-kapwoning. Er is echter geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor deze omgevingsvergunning op 26 januari 2024 een ontwerp 'hogere waardenbesluit' ter inzage gelegd. Op 27 maart 2024 is het definitieve hogere waardenbesluit voor deze omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is 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.

Voorschriften

- De werkzaamheden worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding conform het Plan van Eisen van Laagland Archeologie van 9 september 2023, dat onderdeel is van deze omgevingsvergunning.
- Degene die bij de uitvoering van de werkzaamheden, 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. Ook informeert diegene zo spoedig mogelijk de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Doetinchem (mw. G. Dutman) hierover.
- Voor de twee tussenwoningen (rijtjeswoningen) geldt de zelfbewoningsplicht conform de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregel 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021'.

Overig

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

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 in samenhang met het eerste lid van artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 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 5 van artikel 1 van het raadsbesluit. 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.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230238

Bijlage Activiteit Kappen

De vergunning is verleend volgens de Bomenverordening gemeente Doetinchem

Het gaat hier om het kappen van 3 tamme kastanjes en 2 berken, staande op een perceel aan de Asterstraat hoek Oude Terborgseweg in Doetinchem.

Ter plaatse wordt een nieuw kleinschalig woonhof gerealiseerd. Er worden 6 nieuwe woningen gebouwd. De 5 te kappen bomen zijn daarbij niet duurzaam in te passen.

De 5 te kappen bomen zijn niet als waardevol beoordeeld. Door de geringe waarde heeft er een beperkte afweging plaatsgevonden. De vergunning kan worden verleend.

Wij vinden de belangen voor de bouw van 6 woning in dit geval zwaarder wegen dan de belangen om de bomen te behouden. Daarbij is het bouwplan zo gesitueerd dat er 8 bomen behouden kunnen blijven en er groencompensatie zal plaatsvinden.

Dit wordt hieronder formeel geregeld door middel van het opleggen van een herplantplicht.

Wij leggen een herplantplicht op

Binnen een jaar na realisatie van het bouwplan moeten er binnen het projectgebied minimaal 5 bomen (soort naar keuze) met een stamomtrek van 18/20 centimeter worden terug geplant. Als de nieuwe aanplant niet aanslaat moet zo spoedig mogelijk nieuwe gelijkwaardige herplant plaatsvinden. Dit moet in elk geval gebeuren binnen een half jaar na teniet gaan van de oorspronkelijk herplant.

De vergunning blijft tot twee jaar na het onherroepelijk worden geldig

De vergunning wordt onherroepelijk zes weken na verzending van deze brief als geen bezwaren worden ingebracht.

U moet de schade aan natuur zoveel mogelijk voorkomen

Dit vloeit voort vanuit de Wet natuurbescherming. Het is zinvol vooraf te kijken of er beschermde planten en dieren gedupeerd kunnen worden door de kap.

Bij het kappen van meerdere bomen kan het raadzaam zijn een (quickscan) natuurtoets te laten uitvoeren. Dit is niet nodig als er door een erkend bedrijf wordt gewerkt volgens de gedragscode bosbeheer.

U moet bij de voorbereiding en uitvoering van alle kapwerkzaamheden voorzichtig te werk gaan.

Zo moet worden beoordeeld of in de te kappen bomen vaste verblijfplaatsen van dieren voorkomen (vogelnesten of holtes met vleermuizen). Als dit het geval is, moet u met het kappen wachten tot de dieren geen gebruik meer maken van deze verblijfplaatsen.

Als richtlijn voor 'geen kapwerkzaamheden/verstoring' geldt de periode 15 maart tot 31 juli.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230238

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 6 meter.

Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening.

Aanleggen uitweg

De uitweg wordt door de gemeente aangelegd. Hieraan zijn kosten verbonden. De kosten zijn € 3936,28 inclusief btw.

U kunt contact opnemen met de heer S. Rutjes, telefoonnummer (0314) 377377.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230238

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- vragenlijst_Woningbouwstrategie_2019_pdf (Vragenlijst toetsing woningbouwstrategie)
- Bijlage_3_Verkennend_bodemonderzoek_pdf (Verkennend bodemonderzoek)
- oestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai_pdf (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai)
- jlage_5_Onderzoek_externe_veiligheid_pdf (Onderzoek externe veiligheid)
- ijlage_7_Onderzoek_stikstofdepositie_pdf (Onderzoek stikstofdepositie)
- Bijlage_8_Watertoets_pdf (Watertoets)
- ge_9_Geohydrologisch_bureauonderzoek_pdf (Geohydrologisch bureauonderzoek)
- plan_Asterstraat_Doetinchem_vd_Burgt_pdf (Bomenplan)
- en_Asterstraat_te_Doetinchem_-_BENG_pdf (BENG berekening)
- ngen_Asterstraat_te_Doetinchem_-_MPG_pdf (MPG berekening)
- 6352_constructie_berekening_4-1-2023_pdf (Constructieberekening)
- 21086_DO-90_BOUWBESLUIT_RIJENWONING_pdf (Bouwbesluit rijenwoning)
- 21086_DO-91_BOUWBESLUIT__2-KAP_pdf (Bouwbesluit 2 kap)
- age_10_Archeologisch_bureauonderzoek_pdf (Archeologisch bureauonderzoek)
- Woningbouw Asterstraat Doetinchem (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- 6_DO-21_GEVELS_2-1_KAP_WONING_230714_pdf (gevels tweekapper blad DO-21)
- O-30_DOORSNEDEN_RIJENWONINGEN_230714_pdf (doorsneden rij blad DO-30)
- -31_DOORSNEDEN_2-1_KAP_WONING_230714_pdf (doorsnede tweekapper blad DO-31)
- O-41_PRINCIPE_DETAILS_2-1-KAP_230714_pdf (details blad DO-41)
- Aanvraagforumulier_uitritvergunning_pdf (aanvraagformulier uitrit)
- Woningbouwstrategie_2019_versie_2022_pdf (Vragenlijst 2x?)
- Bijlage_2_Bomeneffectanalyse_V2_pdf (Bomeneffectanalyse)
- gseweg_241_Doetinchem_8september2023_pdf (ROB)
- Bijlage_6_Quick_scan_natuur_V2_pdf (Quick scan natuur)
- 21086_DO-00_SITUATIE_231205_pdf (Nieuwe situatietekening met bestaand voetpad behouden blad DO-00 versie 5 december 2023)
- 0_PLATTEGRONDEN_RIJENWONINGEN_231205_pdf (plattegronden rijwoningen blad DO-10 versie 5 december)
- 86_DO-20_GEVELS_RIJENWONINGEN_231205_pdf (gevels rijwoningen blad DO-20 versie 5 december 2023)
- gie_Doetinchem_Asterstraat_GETEKEND_pdf (Geaccordeerd PVE Archeologisch onderzoek)
- _PRINCIPE_DETAILS_RIJENWONING_231205_pdf (details rijwoningen blad DO-40 versie 5 decmber)
- lgeluidwering_Asterstraat_Doetinchem_pdf (Berekening geluidwering ivm hogerewaardenbesluit)
- m1_riolering_-_27-11-23_pdf (Rioleringsplan moet worden uitgevoerd volgens de Watertoets)

- 21086_DO-11_PLATTEGRONDEN_2_KAP_pdf (Plattegronden 2 kap)
- 21086_DO-70_BERGING_ENKEL_pdf (Tekening berging enkel)
- 21086_DO-71_BERGING_DUBBEL_pdf (Tekening berging dubbel)
- 21_086_fotoblad_Beltrum_pdf (Fotoblad)
- 21_086_materiaal-kleurstaat_230526_pdf (Kleur- en materialenstaat)
- Constructieadvies Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA23AV1454 advies onder voorwaarden)
- advies Buha BV (beoordeling kapaanvraag - algemene informatie)
- fotos te kappen bomen (fotos door Buha)
- Algemene verklaring van geen bedenkingen 2017
- Advies VNOG

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.