

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 20 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het splitsen van de woning aan de Westermaatweg 1 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, 2.2 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)

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 **XXXXXXXX** 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 Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

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

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230639

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Beheersverordening: Landelijk gebied 2020, reparatie 2022, waarin het perceel de aanduiding "Wonen" heeft. Binnen de aanduiding is per hoofdfunctievlak maximaal 1 woning toegestaan. Conclusie: de aanvraag past niet binnen de beheersverordening, gevraagd wordt een bestaande woning te splitsen in twee woningen. Zie voor een nadere uitwerking de bijlage 'Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

2. Bouwbesluit:

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

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

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

Voorwaarden:

De op tekening aangegeven scheidingswand tussen de twee woningen moet een WBDBO hebben van 60 minuten;

De brandwerende scheiding loopt ook door op de verdieping.

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.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230639

Bijlage Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het planologisch splitsen van een bestaande woning naar twee woningen. De bestaande aanbouw wordt als zelfstandige woning gerealiseerd en in gebruik genomen worden.

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 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. Verder gelden de aanduidingen 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten', 'geluidzone – industrie 2' en 'overige zone – openheid'.

De beheersverordening staat op deze locatie slechts bestaande woningen toe. Volgens de bouwregels is daarnaast per functievlak 'Wonen' slechts één woning toegestaan. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om de splitsing van één naar twee woningen te realiseren.

Afwijken 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 'Westermaatweg 1-3 te Doetinchem', van december 2023, 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. Het plan is ook 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.

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 binnen de gemeente Doetinchem. Uit deze notitie blijkt dat woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk is. In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor woningsplitsing en welke voorwaarden gelden voor de realisatie van de woningsplitsing.

Geluid

De te splitsen woning ligt deels binnen de geluidzone van een bedrijventerrein. De woning splitsing vindt volledig intern plaats. De geluidruimte ten aanzien van de huidige woning bedraagt reeds 50dB(A). Doordat er geen bouwkundige uitbreiding plaatsvindt en de uitwendige gevels niet veranderen, zal door de splitsing van de bestaande woning geen verdere beperking van de geluidruimte plaatsvinden.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is op een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd.

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 het bevoegd gezag voor deze aanvraag.

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 geldt de volgende voorwaarde:

1. Het bouwplan wordt binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van de woningsplitsing gerealiseerd is landschappelijk ingepast en de landschappelijke inpassing wordt in stand gehouden. Dit zoals dat is uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing en bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230639

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- Ruimtelijke_onderbouwing_met_bijlage_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- Westermaatweg 1-3 Doetinchem, 2435, splitsing (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- 23-2435-BO_08-11-2023_pdf (Situatiekening, plattegrond bestaand en nieuw)
- 23-2335-BO_23-05-2024 (bouwtekening)
- Algemene verklaring van geen bedenkingen 2017

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.