

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over splitsen van de bestaande woning in twee wooneenheden aan de Oud Kilderseweg 48 A 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 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 20230653

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Beheersverordening: Landelijk gebied 2020, reparatieherziening 2022, Bestemming: Wonen
Conclusie: de aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan, de woning wordt gesplitst waardoor twee woningen ontstaan.

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 op tekening aangegeven brandscheiding tussen de woningen moet, met de aangegeven materialen, worden gerealiseerd voordat de woningen in gebruik worden genomen;

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 20230653

Bijlage Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het planologisch splitsen van een bestaande woning naar twee woningen. De splitsing vindt volledig in bestaande bebouwing plaats. Er wordt geen nieuwbouw 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 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6' en de aanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

De beheersverordening staat op deze locatie slechts bestaande woningen toe. Volgens de bouwregels is daarnaast per functievak 'Wonen' slechts één woning toegestaan. De beheersverordening biedt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om met de splitsing 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 besluit 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 'Oud Kilderseweg 48 en 48a te Doetinchem'. 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.

Geluid

In paragraaf 6.4 van de ruimtelijke onderbouwing is naar voren gekomen dat als gevolg van de autosnelweg A18 sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale optredende geluidbelasting op de te splitsen woning is 49 dB. Op 5 december 2024 is een ontwerp 'hogere waardenbesluit' ter inzage gelegd. Op is het definitieve hogere waardenbesluit ten behoeve van deze omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

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.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is op 21 oktober 2024 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:

- Het bouwplan wordt binnen 1 jaar nadat de woningsplitsing gerealiseerd is landschappelijk ingepast en de landschappelijke inpassing wordt in stand gehouden. Dit zoals dat is uitgewerkt in bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230653

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- Bijlage_2_erfinpassingsplan_pdf (Erfinpassingsplan)
- Bijlage_3_akoestisch_onderzoek_pdf (Akoestisch onderzoek)
- Bles Oude Kilderseweg 48-48a Woningsplitsing (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- Ruimtelijke_onderbouwing_versie_2_pdf (ROB)
- 24-2117-BO-BLES_pdf (Situatietekening)
- Bles Oude Kilderseweg 48-48a Woningsplitsing (Aanvraagformulier complete versie)

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.