

Bouwbedrijf Bruggink
De heer M. Ruiken

Molenweg 11

7055 AW HEELWEG

uw brief van:	29 juni 2018	datum:	6 juni 2019
onderwerp:	Besluit uitgebreide omgevingsvergunning	nummer:	20180499/2018.13957
inlichtingen bij:	H.C. ten Boom	bijlage:	-
telefoonnummer:	(0314) 377 421		

Geachte heer Ruiken,

Op 29 juni 2018 hebt u een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag gaat over het bouwen van 6 woningen aan de Molenkamerstraat ongenummerd (sectie I, perceelnr. 6440) in Gaanderen. 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.officialebekendmakingen.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 van het team toezicht en handhaving. Zijn telefoonnummer is (0314) 399 539. Met hem kan een en ander vooraf worden besproken, zoals de uitvoeringsaspecten en inrichting van de bouwplaats.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u legeskosten betalen. De bouwkosten van uw aanvraag gebruiken wij voor het berekenen van de leges. Als minimale ondergrens gebruiken wij de basisbedragen uit het boekwerk "Onderzoeksrapport Basisbedragen Gebouwen", van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI). De gemeenteraad heeft dit vastgesteld. Uw opgegeven bouwkosten zijn lager dan de NBI-basisbedragen. Daarom heeft de heffingsambtenaar uw bouwkosten ambtshalve vastgesteld op € 894.500,00. Een door de heffingsambtenaar hierop gebaseerde legesnota wordt naar u opgestuurd. Hierin leest u ook hoe het bedrag is berekend.

Hebt u nog vragen?

Voor vragen over uw aanvraag kunt u bellen met H.C. ten Boom, telefoonnummer (0314) 377 421. 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,
hoofd van de afdeling ruimte

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20180499

Burgemeester en wethouders hebben op 29 juni 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van 6 woningen aan de Molenkamerstraat ongenummerd (sectie I, perceelnr. 6440) 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 30 juli 2018 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 1 augustus en 24 september 2018 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 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 ruimtelijke ordening (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 1 maart 2019 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode is een zienswijze ingediend door het Waterschap Rijn en IJssel.

Zienswijze Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap geeft aan dat de infiltratie van hemelwaterafvoer overeenkomstig haar beleid plaats zal vinden, maar vraagt aandacht voor de uitwerking hiervan. Dit is namelijk niet nader uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Op de bouwtekening wordt de infiltratie wel aangegeven en ook is bij de activiteit Bouwen een voorwaarde opgenomen over de minimale infiltratie-eisen (zie bijlage 1, voorwaarde 5 van dit besluit). Mocht dit niet voldoende blijken te zijn dan wordt onderzocht of het mogelijk is om een wadi aan te leggen in de toekomstige groenstrook of dat er een infiltratieput aangelegd kan worden. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van de aanleg van de nieuwe openbare ruimte, bestaande uit de nieuwe groenstrook en de Molenkamerstraat.

Er is naar onze mening hiermee voldoende aandacht voor de infiltratie van hemelwaterafvoer en daarom geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Bijlagen

- Bijlage 1: Activiteit Bouwen.
- Bijlage 2: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- Bijlage 3: Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20180499

Bijlage 1: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

Het project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gaanderen-2017'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Woongebied - Uit te werken', de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding wetgevingszone 'wijzigingsgebied 2'. Het project past niet binnen dit bestemmingsplan, zie bijlage 2: 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:

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012, nieuwbouwvoorschriften voor woonfunctie.

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 volgende voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

T.a.v. constructieve veiligheid:

1. De bij de aanvraag ingediende constructiestukken zijn gecontroleerd en akkoord bevonden.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de detailberekeningen en de definitieve berekeningen en tekeningen bij de gemeente ter controle ingediend te worden. Hieronder is begrepen:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen;

- Palenplan (als dit volgt uit het funderingsadvies), waarop aangegeven:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+ NAP;
 - type en afmetingen van funderingspalen;
 - paalkopdetail met aansluiting op de fundering
- Specificaties funderingspalen (leverancier);
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, –stroken, –poeren en –palen;
- Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijv. vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijv. onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies.

T.a.v. gezondheid en veiligheid:

2. Indien de zolders in de toekomst als verblijfsruimte (b.v. slaapkamer of hobbyruimte) gebruikt gaan worden, moet deze ruimte ook conform de voorschriften geventileerd worden en moet in de verkeersruimte (boven aan de trap) een gekoppelde rookmelder worden aangebracht. Er wordt geadviseerd deze rookmelder tegelijk met de andere melders aan te brengen.

3. In de ventilatieberekening zijn er geen gegevens opgenomen over de ventilatiecapaciteit van de buitenberging. Er is een garagedeur in de berging aanwezig waardoor deze toegankelijk is voor motorvoertuigen. Indien de ruimte wordt gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen moet deze worden geventileerd met een capaciteit van minimaal 3 l/s/m². Dit komt neer op een ventilatiecapaciteit van ca 56 dm³/s (bouwbesluit artikel 3.32, lid 5).

T.a.v. overig:

4. Er ligt op dit perceel nog géén riool. Het vuilwaterriool zal zelf aangelegd moeten worden en mag bij de gemeente worden aangesloten. Hiertoe moet u contact opnemen met Buha (via www.Buha.nl)

5. Het hemelwater moet op het eigen terrein verwerkt worden. Aangezien het terrein groter is dan 500 m², gelden de volgende infiltratie eisen:
- K < 0,5 >> berging in de infiltratievoorziening 40 mm;
 - K = 0,75 >> berging in de infiltratievoorziening 25 mm;
 - K > 1 >> berging in de infiltratievoorziening 10 mm.

Hierin is de K-waarde de doorlatendheid van de grond. Wanneer de K-waarde bekend is, kan bepaald worden hoeveel millimeter er geïnfiltreerd moet worden. Hetgeen geïnfiltreerd kan worden mag namelijk van de hoeveelheid berging worden afgehaald. Concreet houdt dit in dat hoe hoger de K-waarde is, des te minder berging er gebouwd moet worden in de infiltratievoorziening en berging van de eventuele riolering. Ook al is de K-waarde groter dan 1, dan adviseren wij voor de robuustheid van het systeem en de klimaatontwikkeling een minimale berging van 20 mm.

Nog aan te leveren gegevens

De volgende gegevens moeten nog ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:

1. De definitieve constructiegegevens. Zoals genoemd in punt 1 van de Voorwaarden.
2. Overige gegevens die naar oordeel van de bouwtoezichthouder nodig zijn.

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.

Algemene voorschriften

De volgende algemene voorschriften zijn van toepassing:

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 2012.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20180499

Bijlage 2: Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

Het plangebied maakte deel uit van het voormalige Pelgrimterrein. Destijds waren er twee woongebouwen gesitueerd in het plangebied, deze zijn gesloopt bij het realiseren van de twee woningen aan de Akkerstraat 23 en 25. Nu betreft het een braakliggend terrein voorzien van gras.

In 2017 heeft de gemeente Doetinchem het bestemmingsplan 'Gaanderen – 2017' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een oppervlakte van 2.200 m² aan de Molenkamerstraat (achterzijde van Akkerstraat 23 en 25) bestemd als 'Woongebied – uit te werken'. Op grond van de uitwerkingsregels zijn in het plangebied maximaal 7 woningen toegestaan.

Projectomschrijving

De aanvraag betreft het ontwikkelen van 6 woningen in het plangebied. Eén woning van het oorspronkelijke plan komt te vervallen

Geldend bestemmingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Gaanderen-2017' heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied – Uit te werken', de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding wetgevingszone 'wijzigingsgebied 2'.

Aangezien op grond van het geldende bestemmingsplan geen woningbouw is toegestaan zonder de bestemming uit te werken, is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Het bouwplan past binnen de uitwerkingsvoorschriften van het bestemmingsplan.

Afwijking 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.

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 'Woningbouw Molenkamerstraat te Gaanderen', die bij de aanvraag is ingediend. 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, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer, economische uitvoerbaarheid, etc. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

Bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzochte bouwplaats licht is verontreinigd. De lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor het realiseren van de 6 woningen. Nikkel is in het grondwater op een diepte van 3.5 – 4.5 meter onder maaiveld buiten de interventiewaarde contour van de naastgelegen verontreinigingscontour van het Pelgrimterrein vastgesteld. De destijds gemeten grondwaterstand was 3 meter onder maaiveld. De aangetroffen sterke verontreiniging is mogelijk wel van invloed op de ontwikkelplannen maar vormen op basis van de conclusie uit het rapport geen belemmering. Echter ontbreekt een risico beoordeling in het rapport. Gezien de grondwaterstand en de aard van de verontreinig worden geen (acute) risico's verwacht. Zonder aanvullende maatregelen mogen er geen grondwerkzaamheden rond de grondwaterstand worden uitgevoerd, gewassen worden geconsumeerd uit eigen tuin en mag er geen grondwater worden onttrokken op de locatie. Aanbevolen wordt vroegtijdig de plannen af te stemmen met het bevoegd gezag WBB (provincie Gelderland).

De aanvraag past binnen de uitvoering Herziene Woningbouwstrategie

Het initiatief is opgenomen in de lijst met toegestane woningen die hoort bij het raadsbesluit van 22 september 2016. In totaal waren 9 woningen mogelijk. Door verlening van deze afwijking wordt dit project afgerond en wordt de woningbouwvoorraad met 1 woning verminderd

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 van de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook bevoegd gezag en heeft op 26 februari 2019 besloten om in principe mee te werken aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 woningen aan de Molenstraat in Gaanderen.

Aanmeldnotitie vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.)

Bij de ruimtelijke onderbouwing was een meldnotitie m.e.r.-beoordeling toegevoegd. Na toetsing door de Omgevingsdienst Achterhoek is gebleken dat deze meldnotitie niet noodzakelijk was. De aangevraagde activiteiten vallen namelijk niet onder categorie D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Van belang bij de beoordeling of een activiteit onder categorie D 11.2 valt zijn:

- de locatie;
- het feit of het aannemelijk is dat per saldo sprake zal zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Locatie

De situering van de aangevraagde ontwikkeling geeft geen redenen om aan te nemen dat er aanzienlijke hinder zal worden veroorzaakt naar omliggende percelen. De locatie ligt midden in een bestaande woonwijk en de aangevraagde ontwikkeling betreft de nieuwbouw van 6 woningen. Met uitzondering van de fase van de bouw van de 6 woningen is het niet aannemelijk dat de 6 woningen negatieve gevolgen voor de omgeving zullen hebben aangezien in het gebied in hoofdzaak sprake is van woningbouw.

Aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu

Bij een relatief kleinschalige ontwikkeling zoals in dit geval de nieuwbouw van 6 woningen in een bestaande woonwijk is het aannemelijk dat er per saldo geen sprake zal zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. De situering van de aangevraagde ontwikkeling geeft daarnaast geen redenen om aan te nemen dat er aanzienlijke hinder zal worden veroorzaakt naar omliggende percelen.

Uit vorenstaande volgt dat voor het bouwen van de 6 woningen geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om afwijking te kunnen verlenen van het bestemmingsplan.

Voorschriften

Grondverzet

Grondverzet vanaf de locatie dient plaats te vinden volgens de bepalingen en beperkingen van het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijke bodembeleid.

Bodem

Er mogen geen grondwerkzaamheden rond de grondwaterstand worden uitgevoerd en er mag geen grondwater worden onttrokken op de locatie. Neemt u daarom vooraf contact op met het bevoegd gezag WBB (provincie Gelderland) om de grondwerkzaamheden af te stemmen.

Verder mogen er geen gewassen worden geconsumeerd uit eigen tuin. Dit moet ook bij verkoop van de woningen bekend worden gemaakt.

Overig

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

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20180499

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- Bijlage_1_Verkenend_bodemonderzoek_pdf (ROB Bijlage 1 bodemonderzoek)
- Bijlage_2_Akoestisch_onderzoek_pdf (ROB Bijlage 2: Akoestisch onderzoek)
- Bijlage_3_Verkenend_natuuronderzoek_pdf (ROB Bijlage 3 natuuronderzoek)
- Bijlage_4_Archeologisch_onderzoek_pdf (ROB bijlage 4 archeologisch onderzoek)
- 180622-23626IK-Onderdeel_A_Signed_pdf (constructie ontwerpnota vrijstaande woning)
- 180622-23626IK-Onderdeel_B_Signed_pdf (constructie ontwerpnota 2-kapper)
- 54_Toetsing_Bouwbesluit_2012_2-1_KAP_pdf (bouwbesluit, EPC en MPG 2-kapper)
- Toetsing_Bouwbesluit_2012_VRIJSTAAND_pdf (bouwbesluit, EPC en MPG vrijstaande woning)
- Molenkamerstraat Gaanderen (aanvraagformulier compleet)
- Molenkamerstraat Gaanderen (aanvraagformulier publiceerbaar)
- Aangepaste Ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing (exl bijlagen))
- B554_situatie_aangepast_pdf (situatietekening)
- B554C_pdf (bestektekening vrijstaande woning)
- B554B_pdf (principedetails)
- B554D_pdf (bestektekening 2-kapper)

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.