

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.083 I

Burgemeester en wethouders hebben op 19 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen van 49 woningen aan de Oude Terborgseweg ong., Leliestraat ong. en Asterstraat ong. 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 2 februari 2015 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 20 april, 6 en 27 mei 2015 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):

- Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- Bouwen (art.2.1 lid 1a 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 3 juli 2015 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 Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c);
- bijlage activiteit Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014083 I

Bijlage I: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Motivatie

Strijd bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen – 2013'. Het heeft hierin de bestemmingen 'Woongebied – Uit te werken', 'Waarde – Archeologische verwachting I' en 'Waarde - Archeologie'. Doordat het gebied een nader uit te werken bestemming heeft mag er nog niet worden gebouwd. Dit mag pas als er een nieuw uitgewerkt (bestemmings)plan is en deze rechtskracht heeft gekregen.

Afwijken bestemmingsplan

In plaats van een nieuw uitwerkingsplan is het ook mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de Wabo. Dit kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3° van de Wabo. Voorwaarde is wel dat het plan niet in strijd mag zijn met goede ruimtelijke ordening. Ook moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing hebben.

Overwegingen

Volgens de regels van het bestemmingsplan mogen op grond van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' onder andere woningen worden gebouwd in vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap, aangebouwde en gestapelde woningen. Het maximaal aantal woningen in de drie uitwerkingsgebieden samen is 93. Ook zijn binnen deze bestemming overige zaken zoals, parkeerplaatsen, wegen, openbaar groen en dergelijke toegestaan. Het plan past binnen de bestemmingsomschrijving.

Het plan is verder getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing (Bloemenbuurt Doetinchem, datum 1 mei 2015, nr. 15JA020) 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. Er wordt geen planschade verwacht. Wel is er tussen gemeente Doetinchem en de ontwikkelaar Sité Woondiensten een Verhaalscontract afgesloten.

Omgevingsvergunning activiteit Kappen

Op 11 juni 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de te kappen bomen in het gebied (nummer 2015.0255).

Vaststelling hogere grenswaarden verkeerslawaai

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor 34 woningen de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai op de gevels wordt overschreden. Daarom moeten er (nieuwe) waardes worden vastgesteld. Op 2 september 2015 zijn deze hogere grenswaarden vastgesteld.

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 6.5 lid 1 van het Bor. De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 15 september 2011 besloten deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Burgemeester en wethouders hebben op 31 maart 2015 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen hiervan. Extra aandacht moet hierbij uitgaan naar het onderdeel archeologie.

Archeologie

Op basis van de resultaten van het archeologisch sleuvenonderzoek zijn in het plangebied twee behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen. Geadviseerd wordt deze op locatie (in situ) te behouden. Dit behoud in situ is uitgewerkt in een apart hoofdstuk in het proefsleuvenonderzoek (rapportnr. 15035359, versie D1 van 27 augustus 2015). Op 26 augustus 2015 is het onderzoeksrapport getoetst en goedgekeurd door de archeologisch deskundige van de gemeente Doetinchem.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

Er is een palenplan gepresenteerd en akkoord bevonden dat de vindplaatsen niet onnodig perforeren en toekomstig onderzoek mogelijk laat zijn. Het plan hanteert palen met een hart op hart afstand van 3 meter, alleen onder de zijgevels van de woningen. Dit palenplan moet zo uitgevoerd worden. Eventuele afwijkingen moeten vooraf ter toetsing en goedkeuring worden voorgelegd.

1. In de koop- c.q. huurcontracten moet een gebruiksbeperking van de gronden worden opgenomen. In- of ontgravingen mogen niet dieper plaatsvinden dan 0,90 meter onder maaiveld.
2. Daar waar tijdens de aanleg/bouw van het project de grond dieper dan 0,90 meter onder maaiveld wordt verstoord, zullen deze werkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen, wat vooraf moet worden getoetst.
3. De wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) is onverminderd van kracht.

Op dit moment lijken de omstandigheden voor behoud op de locatie gunstig, waardoor de vervolgstap opgraven wordt 'geparkeerd'. Mocht het behoud ter plaatse niet haalbaar zijn, zullen de vindplaatsen alsnog volledig moeten worden opgegraven.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.083 I

Bijlage 2: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan: 'Oosseld en Wijnbergen 2013', Bestemming: 'Woongebied - uit te werken'.
De conclusie en motivatie is benoemd in bijlage I Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
2. Redelijke eisen van welstand:
Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2011 een streng welstandsbeleid. De aanvraag is daarom getoetst aan dit strenge 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:

Nog aan te leveren gegevens:

1. De constructieve gegevens. Hiermee worden, onder andere, bedoeld:
 - a) Gewichtsberekening
 - b) Stabiliteitsberekening
 - c) Staalberekening
 - d) Nadere uitwerking van de fundering (waaronder een palenplan volgens het Proefsleuvenonderzoek rapportnr. 15035359, versie D1 van 27 augustus 2015).
 - e) Nadere uitwerking van vloeren en dak.
2. De toevoer van verbrandingslucht.
3. De luchtdoorlatendheid.
4. De elektriciteitsvoorziening.
5. De verlichting.
6. De drinkwatervoorziening.
7. De warmwatervoorziening.
8. Een rioleringsplan waaruit blijkt dat de afvoer van fecaliën en hemelwaterafvoer voldoende is gewaarborgd.
9. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.
10. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.

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.

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 2014083 I

Bijlage Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Uittreksel kadastrale kaart L 4494_pdf (kadastrale kaart)
- bloemenbuurt Doetinchem flatlocatie (aanvraagformulier compleet)
- bloemenbuurt Doetinchem flatlocatie (aanvraagformulier publiceerbaar)
- Oppervlaktes_2015-02-11 (oppervlakten)
- principe_buitenbergingen (buitenbergingen)
- Bouwveiligheidsplan (bouwveiligheidsplan)
- R1500407-RY_2 (sondeerrapport)
- Constructieberekening (constructieberekening)
- BB-toetsing_extra_slaapkamer (Bouwbesluittoetsing extra slaapkamer)
- 20150501 ROB Bloemenbuurt_pdf (Definitieve ruimtelijke onderbouwing)
- rapport_AK_weg_plan_pdf (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï)
- rapport_JRNI30_151007_pdf (rapport geluidwering gevels)
- BB rapportage 19 juni 2015_pdf (Bouwbesluit totaal)
- Eindrap proefsleuveno Asterstraat D'chem (Eindrapport archeologie inclusief plan van aanpak)
- OMG-50 details 2014-12-17_pdf (detailtekeningen)
- buitenbergingen_pdf (buitenbergingen)
- 1419kl001 2014-12-04_pdf (kleur- en materiaalstaat)
- Kleuren- en materiaalstaat (kleur- en materiaalstaat)
- OV_A_20_400 (detailtekeningen blokken A,B,C,D,E,H en J)
- OV_A_20_401 (detailtekeningen blokken F,G,K,L,M en N)
- OV_FG_20_001 (bestektekening type F en G)
- OV_KL_20_001 (bestektekening type K en L)
- OV_NM_20_001 (bestektekening type M en N)
- OV_EHJ_20_001 (plattegronden type E,H,J)
- OV_EHJ_20_002 (geveltekeningen type E,H en J)
- Bloemenbuurt type ABCD dd 17-06-2015_pdf (plattegronden en gevels type A,B,C,D,E,H en J)
- OMG-00 situatie dd 11-06-2015_pdf (situatietekening)

De namen van de documenten hebben wij overgenomen van het omgevingsloket. Hierachter staan de werkbare namen die wij aan de documenten hebben toegevoegd.