

## UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20190548

Burgemeester en wethouders hebben op 19 juli 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van 12 woningen aan de J.F. Kennedylaan ongenummerd 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 12 augustus 2019 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 27 augustus 2019 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):

- 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;
- toepassing van artikel 6.2 Wabo (directe inwerking treding).

### 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 4 oktober 2019 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 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 20190548

### Bijlage 1: Activiteit Bouwen

#### Omschrijving aanvraag

Het bouwplan betreft het bouwen van 12 woningen aan de J.F. Kennedylaan (tussen nr. 62 en 86). De 12 geschakelde woningen worden opgedeeld in drie woonblokken. Hierbij bestaat het meest westelijk gelegen bouwblok uit drie woningen, het middelste bouwblok uit vier woningen en het oostelijke bouwblok uit vijf woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving. In de achtertuinen wordt elke woning voorzien van een berging. De woningen worden in twee soorten typen opgeleverd; zeven eengezinswoningen en vijf levensloopbestendige woningen. De goothoogte bedraagt 3,8 m en de nokhoogte 9,3 m.

#### Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

##### 1. Bestemmingsplan:

De aanvraag is gelegen binnen de beheersverordening 'Noordoost Doetinchem - 2014'. Hierbinnen heeft de grond de bestemming 'besluitvlak 1' en 'archeologische verwachting 1'. De locatie is grotendeels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Detailhandel'. Het plan is niet mogelijk volgens de beheersverordening, aangezien de nieuwe woningen niet binnen de weergegeven bebouwingscontouren worden gesitueerd en tevens niet binnen de voor de winkel geldende hoofdfunctie 'Detailhandel' passen.

Conclusie: de aanvraag past niet binnen de beheersverordening. Medewerking is mogelijk met afwijking van het bestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage 2 Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

##### 2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 een streng welstandsbeleid. De aanvraag is daarom getoetst aan dit strenge welstandsbeleid.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

##### 3. Bouwbesluit:

De woningen zijn getoetst aan de nieuwbouweisen zoals die gelden voor de woonfunctie, zonder particulier opdrachtgeverschap. Het is, na het verbinden van de onderstaande voorwaarden aan de vergunning, voldoende aannemelijk gemaakt dat de woningen voldoen aan het Bouwbesluit.

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

4. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 14<sup>e</sup> 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 detail berekeningen en of de definitieve berekeningen en tekeningen bij de gemeente ter controle ingediend te worden. Hieronder is begrepen:
  - Palenplan, 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.
  - Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
  - Specificaties funderingsplanen (leverancier);
  - Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
  - 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 (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
  - Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;
  - Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;

*T.a.v. veiligheid:*

2. Ter plaatse van de overloop moet een vloerafscheiding worden gemaakt die voldoet aan de voorschriften van afdeling 2.3 van het Bouwbesluit;
3. De trappen moeten voldoen aan afdeling 2.5 van het Bouwbesluit;
4. De trap moet worden uitgerust met een leuning die voldoet aan de voorschriften van artikel 2.35. (leuning op een hoogte tussen 0,8 en 1 m boven tredevlak van de trap).

*T.a.v. gezondheid:*

5. De benodigde geluidswering van de gevel is onderzocht in hoofdstuk 7 van de rapportage "DO Rapportage MFW EGW Kennedylaan Doetinchem DO Bouwfysica, Brand en Akoestiek", d.d. 18 juli 2019, projectnummer 18.2054 van Aveco de Bondt. De op blz 11 en 12 van dat rapport genoemde geluidwerende voorzieningen, moeten worden uitgevoerd. Afwijkingen in de uitvoering zijn alleen toegestaan na schriftelijke onderbouwing door een deskundige en na toestemming door de gemeente Doetinchem.

*t.a.v. overig:*

6. Voor de start van de uitvoeringswerkzaamheden moet contact worden opgenomen met de bouwtoezichthouder;

**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 het omgevingsloket. 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 m<sup>3</sup>;
  - c. glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m<sup>3</sup>;
  - 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 m<sup>3</sup>, 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 20190548

### Bijlage 2: Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

#### Achtergrond

Aan de J.F. Kennedylaan (voorheen 64 t/m 84) bevonden zich 11 rijwoningen, waaronder één woning met een winkel. De woningen zijn eigendom van woningcorporatie Sité Woondiensten en bevonden zich in een verouderde staat, waardoor de woningen niet meer voldeden aan de hedendaagse woonwensen. Financieel was het niet haalbaar de woningen te renoveren. Om verdere verloedering te voorkomen wil Sité Woondiensten op de bestaande plaats 12 nieuwe grondgebonden (rij)woningen realiseren.

#### Geldende beheersverordening

De aanvraag is gelegen binnen de beheersverordening 'Noordoost Doetinchem - 2014'. Hierbinnen heeft de grond de bestemming 'besluitvlak 1' en 'archeologische verwachting 1'. De locatie is grotendeels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Detailhandel'. Het plan is niet mogelijk volgens de beheersverordening, aangezien de nieuwe woningen niet binnen de weergegeven bebouwingscontouren worden gesitueerd en tevens niet binnen de voor de winkel geldende hoofdfunctie 'Detailhandel' passen.

#### Afwijking bestemmingsplan

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.

#### 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 'J.F. Kennedylaan 64-84 Doetinchem', 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.

##### *Wet natuurbescherming*

In het kader van de Wet natuurbescherming is een stikstofemissie berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het project geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Hierdoor hoeft er geen vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Het rapport met de berekening maakt onderdeel uit van dit besluit.

*De aanvraag past binnen de uitvoering Herziene Woningbouwstrategie*

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad, in het kader van de herziene Woningbouwstrategie, onder andere besloten om te sturen op de realisatie van minimaal 400 sociale huurwoningen als onderdeel van het totale woningbouwprogramma. In dit specifieke geval worden de 10 sociale huurwoningen aan de J.F. Kennedylaan gesloopt en herbouwd. Ook wordt er 1 winkel met woning (J.F. Kennedylaan 78) gesloopt, de winkel verdwijnt dus. Hiervoor in de plaats komen 2 woningen. Dit betekent feitelijk een toevoeging van 1 sociale huurwoning. Dit past binnen de totale opgave van Sité. Sité heeft een totaal plan gemaakt voor de realisatie van de 400 sociale huurwoningen. Daarin is de toevoeging van deze woning ook meegenomen. Dit plan past daarmee binnen het raadsbesluit van 22 september 2016.

*Sloop winkel*

De sloop van de winkel past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid om winkels te concentreren in de binnenstad. Dit is verwoord in het Aanvalsplan Binnenstad.

*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 20 februari 2018 besloten om in principe mee te werken aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 12 woningen aan de J.F. Kennedylaan in Doetinchem.

*Ontheffing hogere grenswaarde geluid*

Op grond van de Wet geluidhinder moet een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaai worden vastgesteld. De benodigde ontheffing past in het gemeentelijk beleid en is gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd en vergund.

**Conclusie**

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

### **Directe inwerkingtreding**

Op grond van artikel 6.2 van de Wabo is het mogelijk dat een omgevingsvergunning (met afwijking van het bestemmingsplan) na bekendmaking van het besluit in werking treedt. Normaal gesproken is dit pas na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Tenzij er bij de rechtbank een voorlopige voorziening is ingediend.

Aanvrager wil direct starten met de werkzaamheden, zodat deze tegelijk kunnen worden uitgevoerd met de werkzaamheden van haar plan aan de Hofstraat. Hier worden 21 woningen gerealiseerd. Voor het plan Hofstraat is zowel de planologische procedure als de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen al onherroepelijk. Door het gelijk uitvoeren van de plannen door één bouwbedrijf is een financieel haalbaar plan ontstaan. Het niet tijdig en parallel starten van beide plannen heeft gevolgen voor zowel de prijsstelling als de planning. De bouwplanning gaat er vanuit dat wordt gestart in november 2019 en dat najaar 2020 de laatste woningen worden opgeleverd. Hiermee wordt ook aangesloten op de ambitie om de toenemende druk op de woningmarkt te verminderen.

Door de directe inwerkingtreding ontstaat er geen onomkeerbare situatie. Vandaar dat het college op 5 november 2019 heeft besloten om artikel 6.2 van de Wabo toe te passen als er geen zienswijzen zijn ingediend. Dit besluit is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

### **Voorschriften**

#### *Archeologie*

Als de bodemvergravingen niet dieper gaan dan 80 cm onder maaiveld is een nader onderzoek in de vorm van de archeologische begeleiding (inclusief bijbehorend PvE) niet noodzakelijk.

Behalve ter plaatse van de voormalige, onderkelderde, woningen. De grond is hier al zodanig verstoord dat de voorgestelde kleine overschrijding geen bezwaar oplevert.

#### *Overig*

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



## UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20190548

### Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 2019-07-11\_EPC\_rapport\_Kennedylaan\_pdf ( EPC rapportage)
- 182068-hmn-004-ugr-JFK\_woningen\_pdf ( constructie - uitgangspuntenrapport)
- 61191487\_IJB\_Geotechniek\_pdf ( constructie - geotechnisch bodemrapport)
- 61191487-FA-1\_pdf ( constructie - funderingsadvies)
- Akoestisch\_onderzoek\_pdf ( akoestisch onderzoek)
- Bouwplaatsinrichting\_Kennedylaan\_pdf ( bouwplaatsinrichting)
- Bouwveiligheidsplan\_Kennedylaan\_pdf ( bouwveiligheidsplan)
- DO\_Rapportage\_18\_2054\_Kennedylaan\_pdf ( bouwbesluit rapportage)
- Ecologisch\_veldonderzoek\_pdf ( ecologisch onderzoek)
- Geluid\_Memo\_pdf ( memo geluidbelasting gevels)
- Huisnummerplan\_Kennedylaan\_pdf ( huisnummerplan)
- Memo\_bedrijven\_en\_milieuzonering\_pdf ( ROB milieuzonering)
- Memo\_externe\_veiligheid\_pdf ( ROB externe veiligheid)
- Notitie\_quickscan\_waterberging\_pdf ( ROB waterberging)
- Ontheffing\_Flora\_en\_Fauna\_pdf ( ROB Natuurwaardenonderzoek)
- OV\_SAB\_pdf ( afbakening plangebied)
- Verkennend\_archeologisch\_onderzoek\_pdf ( ROB Archeologisch onderzoek)
- Verkennend\_bodemonderzoek\_pdf ( ROB verkennend bodemonderzoek)
- 12\_woningen\_J.F.\_Kennedylaan\_Doetinchem ( aanvraagformulier)
- OV-L-101\_berging\_dubbel\_pdf ( tekening berging dubbel)
- OV-L-102\_berging\_enkel\_pdf ( tekening berging enkel)
- ruimtelijke\_onderbouw\_20022019\_pdf ( ruimtelijke onderbouw)
- Bovengrondse\_inrichting\_Buro\_Boot\_pdf ( terreininrichting bovengronds)
- OV-Kennedylaan\_Situatie\_20190829\_pdf ( situatie)
- Aanvraag\_ontheffing\_HGW\_ondertekend\_pdf ( aanvraagformulier hogere grenswaarden)
- fanalyse\_Hofstraat\_-J\_F\_Kennedylaan\_pdf ( Stikstofanalyse)
- 180708\_statische\_berekeningen\_pdf ( constructie berekening)
- Overzicht\_lateien\_Kennedylaan\_Blok\_A\_pdf ( constructie tekening lateien blok A)
- Overzicht\_lateien\_Kennedylaan\_Blok\_B\_pdf ( constructie tekening lateien blok B)
- Overzicht\_lateien\_Kennedylaan\_Blok\_C\_pdf ( constructie tekening lateien blok C)
- 28123\_FUN\_001-PE001\_pdf ( constructie tekening fundering )
- ProductieBoekBalken-28123-001\_pdf ( constructie tekeningen productie funderingsbalken)
- 28123-B01\_Rapport\_Fundering\_PE001\_pdf ( constructie berekening prefab fundering)
- 170178\_OV\_Kennedylaan\_KLAF\_pdf ( Kleur- en materialenstaat)
- OV-A-0101\_Detailboek\_JF\_Kennedylaan\_pdf ( details)
- OV-001-Kennedylaan\_EGW\_MFW\_Blok\_A\_pdf ( bestektekening blok A)
- OV-002-Kennedylaan\_EGW\_MFW\_Blok\_B\_pdf ( bestektekening blok B)
- OV-003-Kennedylaan\_EGW\_MFW\_Blok\_C\_pdf ( bestektekening blok C)
- besluit\_college\_directe\_inwerking\_treding ( besluit college directe inwerking treding)

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.