

Gemeente Doetinchem
De heer F. te Dorsthorst

Raadhuisstraat 2

7001 EW DOETINCHEM

uw brief van:	11 juli 2012	datum:	9 november 2012
onderwerp:	Omgevingsvergunning uitgebreide procedure Acacialaan 127a	nummer:	20120452/ / 2012.21354
inlichtingen bij:	S.N. Ursem	bijlage:	-
telefoonnummer:	(0314) 377 218		

Geachte heer Te Dorsthorst,

Op 11 juli 2012 hebt u een omgevingsvergunning 1^e fase aangevraagd voor afwijking van het bestemmingsplan voor de realisatie van 9 woningen (voormalige Vijverbergschool) aan de Acacialaan 127 A (secties L 2037 en L 4171) in Doetinchem. 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.

Kan iemand nog reageren op ons besluit?

Tegen ons besluit kan beroep worden ingediend bij de rechtbank Zutphen. Dit kan tot zes weken nadat wij ons besluit hebben gepubliceerd in de Gelderse Post en de Staatscourant. Alleen mensen die belang hebben, kunnen beroep indienen. Dit kan alleen als men ook een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit. Of als er een goede reden is waarom men geen zienswijze heeft kunnen indienen.

Wanneer mag u gebruikmaken van uw vergunning?

Ons besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van beroep voorbij is. Indiening van beroep betekent niet dat de werking van dit besluit wordt uitgesteld.

Als de indiener van het beroep het belangrijk vindt dat dit besluit niet in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank Zutphen. 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 beroep of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, krijgt u hierover bericht van de rechtbank.

Start werkzaamheden

Voordat u mag starten met de bouwwerkzaamheden dient eerst de tweede fase vergunning te zijn verleend. U kunt deze nu al aanvragen.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u nog legeskosten betalen. Een legesnota wordt naar u opgestuurd. Hierin leest u ook hoe het bedrag is berekend.

De leges zijn berekend op basis van de opgegeven bouwkosten en worden bij de verlening van de tweede fase vergunning herberekend op basis van de definitieve bouwkosten.

Hebt u nog vragen?

Voor vragen over uw aanvraag kunt u bellen met de coördinator mevrouw S. Ursem, telefoonnummer (0314) 377 218. Houd het registratienummer bij de hand. Met het registratienummer kunnen wij snel uw gegevens vinden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

mevrouw I. Keizer,
teamleider vergunningverlening

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0452

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan de Gemeente Doetinchem een omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen. De vergunning geldt voor de Acacialaan 127a (secties L 2037 en L 4171) in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit:

- afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

De vergunning is verleend met afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3^o van de Wabo.

Toetsing

De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet hieraan en daarom verlenen wij de vergunning. De overwegingen staan in de bijlagen bij dit besluit. Hierin staan ook de voorschriften opgenomen waaraan moet worden voldaan. De bijlagen maken onderdeel uit 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 26 juli 2012 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze (reactie) geven. In deze periode zijn wel zienswijzen ingediend.

Fase 2

In de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase zullen de overige activiteiten die nodig zijn voor het plan worden aangevraagd. Dit zijn de activiteiten Slopen, Kappen en Bouwen.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlage 1: Activiteit Handelen in strijd met bestemmingsplan

Bijlage 2: Documenten omgevingsvergunning

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0452

Bijlage I Activiteit afwijking bestemmingsplan

Gegevens aanvrager

Op 11 juli 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning eerste fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het is een verzoek van: De heer F. te Dorsthorst namens de gemeente Doetinchem, Raadhuisstraat 2, 7001 EW in Doetinchem.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011.0452.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd, is als volgt te omschrijven:
Afwijking van de voor het gebied geldende bestemmingsplannen om de bouw van negen woningen mogelijk te maken ter plaatse van de Acacialaan 127a in Doetinchem.

Strijd bestemmingsplan

Voor het gebied gelden de bestemmingsplannen 'Vijverberg/Rekhemseweg', Parapluherziening planologisch beleid 2011' en de 'Parapluherziening Seksinrichtingen'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Woondoeleinden'. Het realiseren van 9 woningen (met bijgebouwen) past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van deze bestemmingen.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Ook moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing hebben. Dit moet op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a sub 3° van de Wabo.

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 17 januari 2012 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Overwegingen

Op het perceel aan de Acacialaan 127a is de voormalige Vijverbergschool gevestigd. De school is niet meer in gebruik en er is geen alternatieve maatschappelijke functie die voor deze locatie geschikt is. Het terrein is gemeentelijk eigendom. De eigenaar van het naastgelegen perceel heeft gevraagd om de betreffende gronden te mogen aankopen om hier woningbouw te realiseren. Een deel van de gronden worden benut om privé-tuinen van aanliggende percelen te vergroten. Het plangebied is al lange tijd aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie. In eerste instantie werd uitgegaan van ongeveer 20 woningen, maar gezien de veranderende woningmarkt is nu gekozen voor maximaal 9 woningen. Bij de woningen kunnen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De omliggende gronden worden ook in het plan betrokken. Zo wordt een deel van het plangebied als openbaar gebied ingericht en worden er parkeerplaatsen aangelegd.

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Acacialaan 127a – 2012' 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. 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.

Ter inzage

Vanaf donderdag 26 juli 2012 heeft het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 5 september 2012 konden zienswijzen over het ontwerp worden ingediend.

Zienswijzen

Tijdens de termijn zijn er zienswijzen ingediend door de bewoners van de Acacialaan 129, 131, 182 en 184 in Doetinchem. Aanvullend op de zienswijzen zijn de indieners uitgenodigd voor een gesprek om een toelichting te geven op de zienwijzen. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2012. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat. Deze nota is onderdeel van dit besluit.

Reactie op zienswijze

Op de locatie ligt nu een maatschappelijke bestemming met flinke bouwmogelijkheden. In reactie op de ingediende zienswijzen is van belang dat het plan - naast de bouw van 9 woningen- ook de aanleg van openbaar groen bevat. Het groen neemt dus juist toe door dit plan. Ook blijkt uit verkeersberekeningen dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal juist zal afnemen. De nieuwe woningen komen verder van de bestaande woningen af dan de huidige school. Op verzoek van de omwonenden zijn de woningen nog 3 meter richting het spoor verschoven. Bij verdere verschuiving voldoet het plan niet meer aan de geluidsnormen voor spoorweglawaai.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan aan te passen of de gevraagde vergunning niet te verlenen.

Voorschriften

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

Voordat gebruik gemaakt kan worden van deze vergunning moet eerst ook de omgevingsvergunning tweede fase zijn verleend en in werking getreden zijn.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0452

Bijlage 2 Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- papierenformulier (aanvraagformulier (compleet), vergunning)
- publiceerbareaanvraag (aanvraagformulier (publiceerbaar), vergunning)
- Bijlage1_verkennend_bodemonderzoek-Acacialaan_133-R14792 (Bijlage 1 ROB: bodemonderzoek Acacialaan 133, vergunning)
- Bijlage2_verkennend_onderzoek_asbest-Acacialaan_133-R14793 (Bijlage 2 ROB: asbestonderzoek Acacialaan 133, vergunning)
- Bijlage3_verkennend_onderzoek_asbest-Acacialaan_133-R15581 (Bijlage 3 ROB: asbestonderzoek Acacialaan 133 (deels), vergunning)
- Bijlage4_verkennend_bodemonderzoek-Acacialaan_127a-R15581 (Bijlage 4 ROB: bodemonderzoek Acacialaan 127a, vergunning)
- Bijlage5_akoestisch_onderzoek_railverkeerlawai (Bijlage 5 ROB: akoestisch onderzoek, vergunning)
- Bijlage6_QuickScan_natuurtoets_Acacialaan127a (Bijlage 6 ROB: natuurtoets, vergunning)
- Bijlage7_Archeologisch_onderzoek (Bijlage 7 ROB: archeologisch onderzoek, vergunning)
- Bijlage8_Planologisch_beleid_2011 (Bijlage 8 ROB: Planologisch beleid 2011, vergunning)
- Omgevingsvergunning_ROB_bupla_1efase_Acacialaan127a-2012_DEF (ruimtelijke onderbouwing, vergunning)
- Nota van zienswijzen (Nota van zienswijzen, vergunning)

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