

Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V.
De heer T.H.J. Klaassen

Postbus 2173

6802 CD ARNHEM

uw brief van:	15 februari 2012	datum:	11 september 2012
onderwerp:	omgevingsvergunning uitgebreide procedure	nummers:	2012.0101 / 2012.19641/hn
inlichtingen bij:	de heer M. Derks	bijlagen:	diversen
telefoonnummer:	(0314) 399 584		

Geachte heer Klaassen,

Op 15 februari 2012 hebt u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 10 woningen aan de Bosstraat ongenummerd 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.

Wanneer mag u gebruikmaken van uw vergunning?

Dit besluit treedt in werking op de dag nadat wij deze hebben gepubliceerd. Wij publiceren ons besluit in het huis-aan-huisblad Gelderse Post van 19 september 2012.

Tegen ons besluit kan tot en met woensdag 31 oktober 2012 nog wel beroep bij de rechtbank Zutphen worden ingediend. Dit kan alleen door mensen die belang hebben bij dit besluit en die een zienswijze hebben ingediend. 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, kan ook een voorlopige voorziening worden aangevraagd 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 een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, krijgt u hierover bericht van de rechtbank. Zolang de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is het uitvoeren van de werkzaamheden voor uw risico. De vergunning is onherroepelijk als van de beroepsprocedures geen gebruik is gemaakt of zijn afgerond.

Start werkzaamheden

Voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u contact opnemen met de heer F. Holkenborg, team toezicht en handhaving. Zijn telefoonnummer is (0314)377 468.

De uitvoeringsaspecten en inrichting van de bouwplaats kunt u vooraf met hem bespreken.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u nog legeskosten betalen. Een door de heffingsambtenaar opgestelde 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 de coördinator de heer M. Derks, telefoonnummer (0314) 399 584. 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 2012.0101

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de Bosstraat ong. te Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Er zijn geen weigeringsgronden zoals genoemd in de artikelen 2.10 en 2.18 van de Wabo.

De aanvraag voldoet ook aan de overige voorschriften en daarom verlenen wij de gevraagde vergunning.

De overwegingen staan toegelicht in de bijlagen bij dit besluit. Hierin staat ook per activiteit aangegeven welke gegevens nog moeten worden ingediend en welke voorschriften van toepassing zijn.

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

- bijlage 1 activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).
- bijlage 2 activiteit Bouwen (art. 2.1, lid 1a Wabo);
- bijlage 3 documenten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

mevrouw I. Keizer,
teamleider vergunningverlening

Datum besluit: 10 september 2012

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0101

Bijlage I activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Omschrijving plan

De afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het planvoornemen om 10 starterswoningen, een speelterrein en voldoende parkeerruimte te realiseren. Om aan het vereiste van 1,5 parkeerplaats per woning te kunnen voldoen, worden op het terrein tussen de Wallis 6 en 12 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het terrein waarop de woningen worden gebouwd, heeft in het geldende bestemmingsplan Dichteren Landelijk wonen 2000 de bestemming "bijzondere woonvormen".

De afwijking met het bestemmingsplan zit zowel in de aard van de nieuwe bebouwing (eengezinswonen in plaats van bijzonder wonen), als in de situering van de bebouwing (er wordt iets buiten de bouwgrans gebouwd).

Overwegingen

In Dichteren omsluiten de Bosstraat en de straten Wallis en Aragon een braakliggend terrein. Vroeger stond hier een boerderij die omgebouwd zou worden als zorgboerderij.

Het gebouw brandde echter af. Er is daarna door de woningbouwvereniging een aantal schetsen gemaakt waar ook het braakliggende terrein tussen de woonblokken aan de Wallis werd betrokken. Uiteindelijk kwam de woningbouwvereniging er niet uit en heeft de gemeente de grond verkocht aan Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V.. Deze heeft het plan om er starterswoningen te realiseren. Besloten is hier medewerking aan te verlenen, omdat de ontwikkeling een afronding is van de al gerealiseerde omliggende wijk. De invulling van 10 woningen geeft een voltooiing van het wijkgebied landelijk wonen.

De ontwikkeling van woningbouw op dit perceel is in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk planologisch beleid.

Geldende bestemmingsplannen

De Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 is een afwijking van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Voor het plangebied gelden op dit moment drie bestemmingsplannen, te weten:

- Dichteren Landelijke wonen 2000, vastgesteld op 19-09-2002, goedgekeurd op 22-04-2003;
- Parapluherziening Planologisch Beleid 2009, vastgesteld op 11-06-2009, onherroepelijk op 13-08-2009;
- Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 13-11-2003, goedgekeurd op 16-01-2007.

Het bouwinitiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan en de parapluherzieningen. Daarom is een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan noodzakelijk.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3^o van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In dit geval is op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 16 september 2010 besloten deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Burgemeester en wethouders hebben op 17 april 2012 de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Ter inzage

Vanaf donderdag 31 mei 2012 heeft het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 11 juli 2012 konden zienswijzen over het ontwerp worden ingediend.

Zienswijzen

Tijdens de termijn is een zienswijze ingediend door de bewoner van Thüringen 5 in Doetinchem. De zienswijze luidt als volgt:

“Op 20 juni 2012 ben ik bij de gemeente Doetinchem geweest om het ontwerpbesluit in te zien. Naar aanleiding van dit bezoek heb ik via de mail aanvullende informatie ontvangen, omdat de onderbouwing van het ontwerpbesluit niet duidelijk omschrijft wat de planologische afwijking is. Uit de aanvullende plattegrond is dit nu wel duidelijk. Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens en een ander gebruik, eengezinswoningen i.p.v. bijzondere woonvorm.

De zienswijze dien ik in tegen het bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens. De laatste woning (nummer 10) aan de zijde van de straat Thüringen valt buiten het bouwblok. De bouw van deze woning betekent een belemmering van ons uitzicht. Op basis van het vigerende bestemmingsplan hebben wij een vrij uitzicht, door de bouw van de woningen, en dan vooral nummer 10, niet meer.

Dit betekent een waardevermindering voor onze woning.

Door dit gedeelte (buiten het bouwblok) niet te bebouwen maar de bestemming groen te houden, is er geen belemmering voor ons uitzicht.”

Reactie op zienswijze

Volgens het geldende bestemmingsplan Dichteren Landelijke wonen 2000, heeft het terrein waarop de woningen worden gebouwd de bestemming “bijzondere woonvormen”.

Op basis van het thans geldende bestemmingsplan kunnen ter plaatse bijzondere woonvormen worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van ten hoogste tweemaal de goothoogte. Aan de zijde van de Thüringen 5 zou een gebouw voor bijzonder wonen met een gevelbreedte van ongeveer 28 m kunnen worden gebouwd.

Dat op het terrein woningen konden worden gebouwd, staat dus niet ter discussie.

In plaats van een bijzondere woonvorm worden nu 10 aaneengesloten eengezinswoningen gebouwd.

De buitenste woning aan de zuidzijde steekt inderdaad over de bouwgrens heen. Desondanks blijft de afstand tussen deze nieuwbouwwoning en de woningen aan de Thüringen 3 tot en met 11 ongeveer 28 meter. Tussen de Bosstraat en de Thüringen blijft nog een groenstrook open van 13 m breed.

In een stedelijke omgeving zijn dit soort afstanden alleszins aanvaardbaar.

De nieuwbouw geeft ook nauwelijks beperking van het uitzicht voor de bewoners van Thüringen 5. Zoals bekend bestaat er juridisch gezien ook geen recht op (blijvend) vrij uitzicht. Gezien de bestemming en de bouwmogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet te verwachten dat er sprake is van waardevermindering.

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

Voorschriften

Voor deze activiteit zijn aan de vergunning geen voorschriften verbonden.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0101

Bijlage 2 activiteit Bouwen

Overwegingen

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

- Dichteren Landelijke wonen 2000,
- Parapluherziening Planologisch Beleid 2009,
- Parapluherziening Seksinrichtingen,

Conclusie: Het bouwinitiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan en de parapluherzieningen.

Daarom is een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Redelijke eisen van welstand:

In het gebied waar deze woningen gebouwd worden, geldt volgens de Welstandsnota 2011 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. Deze woningen zijn geen exces.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

Conclusie: hieraan wordt voldaan als ook wordt voldaan aan onderstaande.

4. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 13^e wijziging.

Conclusie: hieraan wordt voldaan als ook wordt voldaan aan de voorschriften.

Nog aan te leveren gegevens

De constructieve gegevens

De gegevens over de kappen en de vloeren moeten uiterlijk 21 dagen voor de start van de werkzaamheden bij ons zijn aangeleverd. De gegevens moeten worden voorzien van naam en adres van degene die verantwoordelijk is voor de inhoud.

Voorschriften

1. Op grond van de gemeentelijke Bouwverordening moet het bouwafval op de bouwplaats ten minste gescheiden worden in de navolgende fracties:

- a. gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Eural, Stcr. 17 augustus 2001, nummer 158, blz. 9);
- b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- d. overig afval.

Indien het overig afval, bedoeld onder lid d, bestaat uit meer dan één afvalstof, moet dit overig afval worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

2. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de fracties bedoeld onder a, b en c moeten worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsinrichting, danwel naar een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
3. Bepaald wordt dat gebouwd moet worden in overeenstemming met het Bouwbesluit.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0101

Bijlage 3 Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- 208380w04_Blad_10_pdf 13151763 (details, vergunning);
- 2011-03-09 Bosstr Doetinchem EPC tussen 13151763 (ep tussenwoning, vergunning);
- 2011-07-29 Bosstr Dchem funderingsond 13151763 (geotechnisch onderzoek, vergunning);
- 208380d02_DO-02 13151763 (plattgronden incl riolering en brandpreventief, vergunning);
- 20110824 berging 13151763 (tekening bergingen (3 bladen), vergunning);
- 03 bijlage vergunningsaanvraag TOTAAL 13151763 (kleuren, materialen, opp, ventialtie, spec onderdelen, vergunning);
- 208380d02_DO-06 13151763 (tekeningen uitbreiding achtergevel, vergunning);
- 10 woningen Bosstraat Doetinchem (aanvraagformulier publiceerbare versie, vergunning);
- 208380d03_DO-04 TOTAAL 13151763 (principe details (10 balden), vergunning);
- 208380d04_DO-05 TOTAAL 13151763 (gebruiksopp, verblijfsgebied en verblijfsruimte (4 bladen), vergunning);
- Omgevingsvergunning_pdf 13151763 (ruimtelijke onderbouwing, vergunning);
- Situatie_gewijzigd_Bosstraat_PDF 13151763 (situatie, vergunning);
- 2011-03-09 Bosstraat Doetinchem EPC hoek 13151763 (ep eindwoning, vergunning);
- 2011-10-12 2080 10 woningen Bosstr Dchem 13151763 (constructieberekening, vergunning);
- 2012-02-15 Teklijst aanvr 10 won Bosstr 13151763 (tekeningoverzicht, vergunning);
- 208380d02_DO-03 13151763 (gevels en dwarsdoorsnede, vergunning);
- 10 woningen Bosstraat Doetinchem (aanvraagformulier compleet, vergunning);
- 20120418_jpg 13151763 (aanvullingsbrief, vergunning).

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