

## **Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 overzicht reacties inclusief beantwoording**

---

datum: 19 oktober 2012  
registratienummer 12zk012391 / 12g0003636

---

De gemeente Doetinchem heeft voor het noordoosten van de kern Doetinchem een beheersverordening opgesteld. Dit als onderdeel van het actualiseren van het planologische regime.

Het ontwerp van de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 is twee weken ter inzage gelegd vanaf 27 september 2012. In deze periode is ook een inloopavond geweest. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om een reactie op de beheersverordening in te dienen. Tijdens deze periode zijn drie reacties ontvangen. Deze zijn in de voorliggende notitie samengevat en voorzien van een antwoord.

### **I. Briefnummer 12i00285850**

#### **reactie**

- a. Brieffschrijver is van mening dat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' op zijn perceel, Eduard Schilderinkstraat 2a, onjuist is. Dit omdat in de loop der jaren vooral in de achtertuin diverse sleuven zijn gegraven met een diepte van circa 0,60 m onder maaiveld, totale lengte circa 30 m. Ook zijn enkele putten geslagen. Nooit is op het terrein ook maar iets van archeologische waarde gevonden. Omdat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' een beperking van de gebruiksmogelijkheden geeft, heeft briefschrijver hier bezwaar tegen.
- b. De woning van briefschrijver is ingedeeld bij besluitsubvlak 5. Zijn woning heeft geen lagere goothoogte, zoals besluitsubvlak 5 regelt. Briefschrijver vraagt dit aan te passen.
- c. In regel 3.2.1.a. sub f staat dat voor woningen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen. Voor de woning van briefschrijver is deze regel van toepassing. In het nu geldende plan heeft briefschrijver mogelijkheden voor het bouwen van het hoofdgebouw tot op de perceelsgrens. Deze regel beperkt briefschrijver dus in zijn uitbreidingsmogelijkheden van de woning.

#### **antwoord**

- Ad a. De toekenning van 'Archeologische verwachting 2' is gebaseerd op het gemeentelijke beleid voor archeologie. Dit komt weer voort uit de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op 18 november 2010 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidskaarten vastgesteld, tezamen met de erfgoedverordening. Op deze manier worden de archeologische waarden in de grond beschermd. Bij de uitvoering van het beleid is het noodzakelijk dat de diverse verwachtingen in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen of beheersverordeningen, verwerkt worden. In de beheersverordening Noordoost Doetinchem – 2012 is dit ook gedaan. De beleidskaart is voor het hele grondgebied van de gemeente opgesteld. Op perceelsniveau onderzoeken of de eigenaar of voormalig eigenaar in het verleden de grond bijvoorbeeld geroerd of opgehoogd heeft, is een zeer kostbaar en tijdrovend onderzoek. In de praktijk is overigens niet of nauwelijks sprake van een beperking. Het perceel van briefschrijver heeft een oppervlakte van circa 353 m<sup>2</sup>,

waarvan circa 100 m<sup>2</sup> bebouwd is. Volgens de regels die gelden voor 'Archeologische verwachting 2', artikel 4.1.1.a is het overleggen van een archeologisch rapport nodig als een bouwwerk wordt opgericht dat groter is dan 250 m<sup>2</sup>. Verder is pas een vergunning nodig voor grondwerkzaamheden als die meer zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter.

Bij een normaal gebruik van het perceel is dus geen sprake van beperkte gebruiksmogelijkheden. Overigens verschillen deze regels niet ten opzichte van de regels in nieuwe bestemmingsplannen.

- Ad b. De toekenning van besluitsubvlak 5 aan de woningen Eduard Schilderinkstraat 2a t/m 2d is niet correct. Dit vlak wordt verwijderd. Hierdoor geldt voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Dit is de normale maatvoering voor grondgebonden woningen.
- Ad c. Met de beheersverordening wordt voor het bepalen van de mogelijkheden voor het hoofdgebouw aangesloten op het Planologisch beleid 2011 van de gemeente Doetinchem. Dit zou ook zo zijn als gekozen zou zijn voor een bestemmingsplan. In dat geval was de bouwmogelijkheid voor het hoofdgebouw op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens mogelijk met een afwijkingsregeling opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan. In de beheersverordening zijn geen afwijkingsregelingen mogelijk. In de toekomst kan door briefschrijver hiervoor een beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de zogenaamde kruimelgevallenregeling).

## 2. Briefnummer I2i0028553

### **reactie**

- a. Briefschrijver is van mening dat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' op een deel van zijn perceel, Eduard Schilderinkstraat 2b, onjuist is. Dit omdat in de loop der jaren vooral in de achtertuin diverse sleuven zijn gegraven met een diepte van circa 0,60 m onder maaiveld. Nooit is op het terrein ook maar iets van archeologische waarde gevonden.  
Omdat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' een beperking van de gebruiksmogelijkheden geeft, heeft briefschrijver hier bezwaar tegen.
- b. De woning van briefschrijver is ingedeeld bij besluitsubvlak 5. Zijn woning heeft geen lagere goothoogte, zoals besluitsubvlak 5 regelt. Briefschrijver vraagt dit aan te passen.

### **antwoord**

- Ad a. Het perceel ligt deels in 'Archeologische verwachting 2' en deels 'Archeologische verwachting 4'. Dit is gebaseerd op het gemeentelijke beleid voor archeologie. Dit komt weer voort uit de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op 18 november 2010 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidskaarten vastgesteld, tezamen met de erfgoedverordening. Op deze manier worden de archeologische waarden in de grond beschermd.  
Bij de uitvoering van het beleid is het noodzakelijk dat de diverse verwachtingen in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen of beheersverordeningen, verwerkt worden. In de beheersverordening Noordoost Doetinchem – 2012 is dit ook gedaan.  
De beleidskaart is voor het hele grondgebied van de gemeente opgesteld. Op perceelsniveau onderzoeken of de eigenaar of voormalig eigenaar in het verleden de grond bijvoorbeeld geroerd of opgehoogd heeft, is een zeer kostbaar en tijdrovend onderzoek. In de praktijk is overigens niet of nauwelijks sprake van een beperking. Het perceel van briefschrijver heeft een oppervlakte van circa 352 m<sup>2</sup>,

25 oktober 2012

overzicht reacties inclusief beantwoording - anoniem

waarvan circa 100 m<sup>2</sup> bebouwd is. Volgens de regels die gelden voor 'Archeologische verwachting 2', artikel 4.1.1.a is het overleggen van een archeologisch rapport nodig als een bouwwerk wordt opgericht dat groter is dan 250 m<sup>2</sup>. Voor 'Archeologische verwachting 4' is dit bij bouwwerken groter dan 5000 m<sup>2</sup>. Verder is bij 'Archeologische verwachting 2' pas een vergunning nodig voor grondwerkzaamheden als die meer zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter. Bij 'Archeologische verwachting 4' is deze vergunning nodig bij grondwerkzaamheden die meer dan 5000 m<sup>2</sup> zijn en dieper dan 0,3 meter. Bij een normaal gebruik van het perceel is dus geen sprake van beperkte gebruiksmogelijkheden. Overigens verschillen deze regels niet ten opzichte van de regels in nieuwe bestemmingsplannen.

Ad b. De toekenning van besluitsubvlak 5 aan de woningen Eduard Schilderinkstraat 2a t/m 2d is niet correct. Dit vlak wordt verwijderd. Hierdoor geldt voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Dit is de normale maatvoering voor grondgebonden woningen.

### 3. Briefnummer I2i0028928

#### **reactie**

Briefschrijver is van mening dat de regels de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn woning aan de Schimmelpennincklaan 7 beperken. In het geldende bestemmingsplan is het mogelijk de woning (hoofdgebouw) aan de voor- c.q. linkerzijde uit te breiden. Door de regels die opgenomen zijn in artikel 3.2.1.a (grondgebonden woningen, o.a. onder a. de uitbreiding mag niet vóór de voorgevel plaats vinden) en 3.2.1.c (bijbehorende bouwwerken) en het ontbreken van een begrip voor 'voorgevel' is dit met de beheersverordening niet meer mogelijk. Briefschrijver vraagt om de nu aanwezige uitbreidingsruimte volgens het bestemmingsplan "Schöneveld 2003" over te nemen in de beheersverordening.

#### **antwoord**

Het begrip voorgevel is wel gedefinieerd, in artikel 1.54. De omschrijving is als volgt:

*de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;*

*bij gebouwen waarvan een zijgevel aan een gebiedsontsluitingsweg ligt, is sprake van twee voorgevels.*

Dit begrip geeft nog geen duidelijkheid hoe omgegaan wordt met verspringende voorgevels. Het is dan de bedoeling dat de meest naar de weg liggende voorgevel als lijn aangehouden moet worden. De begripsbepaling is aangepast en is als volgt:

*de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;*

*of, als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt, ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;*

*bij gebouwen met een verspringende voorgevel is het deel van de gevel die het dichtst bij de openbare weg ligt bepalend;*

*bij gebouwen waarvan een zijgevel aan een gebiedsontsluitingsweg ligt, is sprake van twee voorgevels.*

Door deze aanpassing blijven de bouwmogelijkheden voor de woning ten opzichte van het bestemmingsplan gelijk.