

## **ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 1<sup>e</sup> fase nr. 2013.0103**

Burgemeester en wethouders hebben op 1 maart 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ontvangen voor een afwijking van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2000, herziening 2002”, Parapluherziening Buitengebied-reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a.”(VAB-beleid). De aanvraag gaat over de realisering van een gecombineerd initiatief, dat bestaat uit de volgende 2 onderdelen:

Het eerste onderdeel:

Op het perceel Lubberslaan 18 wordt een nieuwe woning gebouwd. De bestaande woning blijft, terwijl de bestaande noodwoning, de paardenstal en de broeikassen met tunnels worden gesloopt. De Biotuin met zorgfunctie en dagbesteding gehandicapten zijn gestaakt per 1 januari 2011 en verplaatst naar Zelhem.

Het tweede onderdeel:

Op het perceel Lubberslaan 19 wordt de varkenshouderij beëindigend en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er worden hiervoor twee woningen teruggebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft en wordt omgezet naar een burgerwoning. De milieuvergunning voor de varkenshouderij wordt ingetrokken.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013.0103.

In de 2<sup>e</sup> fase worden de activiteiten bouwen en slopen aangevraagd.

### **Procedure**

De aanvraag is behandeld met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De aanvraag is voor de afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet en daarom zijn wij van plan de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

### **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten horen bij het ontwerpbesluit:

- Bijlage 1, Activiteit Afwijking bestemmingsplan;
- Bijlage 2, documenten.

**Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 april 2013 ter inzage gelegd. Tot en met 15 mei 2013 kunnen zienswijzen of adviezen over de ontwerpbeschikking schriftelijk worden ingediend bij burgemeester en wethouders, Postbus 9020, 7000 HA Doetinchem.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders  
van Doetinchem,

de heer B.H.W. Lubbers,  
hoofd van de afdeling wonen en bedrijven

Datum besluit: PM

## **ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 1<sup>e</sup> fase nr. 2013.0103**

### **Bijlage I, Activiteit Afwijking bestemmingsplan**

#### **Gegevens aanvrager**

Op 1 maart 2013 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het gaat om een verzoek van: de heer W. Hijmans van Oostzee Stedenbouw, Tivolilaan 205, 6824 BV Arnhem als gemachtigde van de eigenaren van de percelen Lubberslaan 18 en 19 in Doetinchem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013.0103.

#### **Omschrijving project**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het eerste onderdeel:

Op het perceel Lubberslaan 18 wordt een nieuwe woning gebouwd. De bestaande woning blijft, terwijl de bestaande noodwoning, de paardenstal en de broeikassen met tunnels worden gesloopt. De Biotuin met zorgfunctie en dagbesteding gehandicaptten zijn gestaakt per 1 januari 2011 en verplaatst naar Zelhem.

Het tweede onderdeel:

Op het perceel Lubberslaan 19 wordt de varkenshouderij beëindigend en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er worden hiervoor twee woningen teruggebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft en wordt omgezet naar een burgerwoning. De milieuvergunning voor de varkenshouderij wordt ingetrokken.

#### **Voorgeschiedenis**

Het initiatief is al eerder onderwerp geweest van een planologische procedure.

De rechtbank Zutphen heeft bij uitspraak van 5 september 2012 het besluit van burgemeester en wethouders van Doetinchem, waarbij een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase werd verleend, vernietigd.

De rechter stelt in zijn uitspraak vast dat met het vergunnen van een nieuwbouwwoning met een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> op het perceel Lubberslaan 18, het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) te veel wordt opgerekt. Maatwerk is volgens hem mogelijk, maar dan zal sprake moeten zijn van een substantiële verbetering van de ruimtelijke, milieu- en/of sociale kwaliteit. Hiervan is in dit geval geen sprake volgens de rechter. Hetzelfde gold voor Lubberslaan 19. Ook hier werd volgens de rechter te veel volume vergund, zonder dat hierbij sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke, milieu- en/of sociale kwaliteit ter plaatse.

#### **Wat is er veranderd?**

Na de uitspraak van de rechtbank is gezocht naar een oplossing voor de impasse. Per adres zijn de wijzigingen als volgt:

#### **Lubberslaan 18**

Door de eigenaren van Lubberslaan 18 is 400 m<sup>2</sup> aan slooprechten bijgekocht. Het gaat hier om een knellocatie gelegen in de ecologische verbindingzone aan de Bezelhorstweg. Met de reeds beschikbare slooprechten op eigen perceel, komen daarmee in totaal 696,75 m<sup>2</sup> aan sloop- en bouwrechten beschikbaar. De nieuwe woning aan de Lubberslaan 18 krijgt een inhoud van 622 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het VAB-beleid.

## **Lubberslaan 19**

Op het perceel Lubberslaan 19 wordt 720 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op grond van het VAB-beleid betekent dit dat er een woning terug zou mogen worden gebouwd van 645 m<sup>3</sup> met 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, danwel twee woningen van een gezamenlijke inhoud van 570 m<sup>3</sup> met 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (per woning is dit 285 m<sup>3</sup> met 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen). De initiatiefnemer wil echter extra bouwvolume realiseren en hiervoor natuur ontwikkelen op het aangrenzende perceel.

De eigenaar van Lubberslaan 19 gaat hiertoe op eigen terrein en op eigen kosten 1,2 ha nieuwe natuur aanleggen. De waarde van de grond daalt hierdoor van ca. € 6,00 per m<sup>2</sup> naar € 1,00 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met een bedrag van 12.000 m<sup>2</sup> x € 5,00= € 60.000,00. Aanleg van 1,2 ha natuur kost nog eens ongeveer € 10.000,00.

Hiermee worden de 500 m<sup>2</sup> aan extra sloop- en -bouwrechten ruimschoots gecompenseerd en ontstaat er 720 m<sup>2</sup> + 500 m<sup>2</sup> = 1220 m<sup>2</sup> aan nieuwbouwrechten op het perceel.

Het is hierdoor mogelijk om twee woningen te realiseren van 535 m<sup>3</sup> met per woning 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

Daarnaast wordt de bestaande (agrarische) bedrijfswoning omgevormd naar een burgerwoning. Door deze aanvulling wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de rechter en wordt gehandeld binnen de kaders van het VAB-beleid.

In de 2<sup>e</sup> fase worden de activiteiten bouwen en slopen aangevraagd.

Vergunning wordt gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten: afwijking bestemmingsplan.

## **Bevoegd gezag**

Wij zijn het bevoegd gezag om de integrale vergunning te verlenen. Dit baseren wij op de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage. In het besluit wordt aandacht geschonken aan alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

## **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit zijn de gegevens en stukken die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden verstrekt om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

**Ter inzage legging**

Van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruikgemaakt.

**Verklaring van geen bedenkingen**

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> 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 19 maart 2013 de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

**Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn geen voorschriften verbonden.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

**Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Zie onderdeel 2.4.1 van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing.

De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan alle relevante aspecten en op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen beletselen voor de uitvoering van bouwdeel K.

**Toetsingsdocumenten**

Ruimtelijke onderbouwing.



## **ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 1<sup>e</sup> fase nr. 2013.0103**

### **Bijlage 2, documenten**

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Inrichtingsplan\_pdf 29706379 (inrichtingsplan, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-b1ff-425a-748439\_1361973389061\_Inrichtingsplan.pdf**
- Watertoets\_pdf 29706379 (watertoets, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-4e52-4109-748439\_1361975042574\_Watertoets.pdf**
- Aanvraag afwijking Lubberlaan 18 en 19 D (publiceerbaar aanvraagformulier, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-2504-4b29-748439\_1362131083981\_papierenformulier.pdf**
- quickscan\_pdf 29706379 (quickscan flora en fauna, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-ddb1-4587-748439\_1361975336508\_quickscan.pdf**
- Archeologie\_pdf 29706379 (archeologisch onderzoek, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-a2a3-468f-748439\_1361975730250\_Archeologie.pdf**
- Onderbouwing\_pdf 29706379 (ruimtelijke onderbouwing, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-3d4a-4952-748439\_1361976171237\_Onderbouwing.pdf**
- Geohydrologie\_pdf 29706379 (hydrologisch onderzoek, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-3115-482b-748439\_1361975467879\_Geohydrologie.pdf**
- Bodemonderzoek\_pdf 29706379 (bodemonderzoek, vergunning)  
**\\fasdtc\olommp\olommp\2142\0-OMV-ef35-4b6b-748439\_1361974426575\_Bodemonderzoek.pdf**

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