

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2015.0050

Burgemeester en wethouders hebben op 22 januari 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over de splitsing van een cultuurhistorische boerderij naar twee woningen aan de Pierikstraat 11 in Gaanderen.

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. Alle gegevens zijn aangeleverd. De aanvraag is 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):

- Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c Wabo);
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo).

De vergunning is verleend met afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12,lid 1 onder a, sub 3° van de Wabo.

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 10 maart 2015 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 activiteit Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening;
- bijlage activiteit Bouwen;
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2015.0050

Bijlage I: Activiteit Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening

Strijd bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied-2000, herziening 2002 Doetinchem is, na vernietiging van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Buitengebied-2012, weer van toepassing. Op het perceel gelden de bestemmingen “Agrarisch” en “Agrarisch met landschapswaarden”. Het te verbouwen gedeelte van de boerderij ligt binnen het agrarische bouwperceel. Het perceel ligt deels in waardevol landschap en deels in landschap met reliëf.

Het bestemmingsplan geeft met artikel 36.6 de mogelijkheid om een cultuurhistorisch waardevol gebouw te splitsen ten behoeve van twee woningen. Het behoud van de cultuurhistorische bebouwing wordt als verevening beschouwd. Op de plankaart zal de aanduiding “maximum aantal bedrijfswoningen (max.=2)” worden toegevoegd, omdat de bestemming agrarisch blijft behouden.

Het ensemble van gebouwen heeft een hoge cultuurhistorische waarde (boerderij en hooiberg). De boerderij is een karakteristiek pand, maar geen monument. Dit betekent dat het aanzicht vanaf de buitenkant in grote lijnen in stand moet blijven. Belangrijk is dat de deel- en staldeuren blijven behouden.

Afwijken bestemmingsplan

Aan het plan kan nu nog uitsluitend medewerking worden verleend door middel van een afwijking van het thans weer geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002.

Ter onderbouwing van deze afwijking is de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk en cultuurhistorisch wenselijk is.

De vergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de 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.

Overwegingen

De splitsing is nodig om enerzijds te voorzien in de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de boerderij. Ons beleid ter zake is opgenomen in het nieuwe (vernietigde) bestemmingsplan Buitengebied-2012. Het verzoek is om die reden getoetst aan de in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgenomen eisen ten aanzien van wijziging van het bestemmingsplan, dan wel splitsing van historische panden in het buitengebied.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. De wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument of de cultuurhistorische waarden van de bedrijfswoning of woning.

De splitsing draagt bij aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.7 van de ruimtelijke onderbouwing.

2. De extra woning voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het woningbouwprogramma, 'Rapportage Taskforce bouwprojecten maart 2013'. Hierdoor is het creëren van nieuwe woningen niet meer mogelijk. Maar in dit besluit is ook besloten dat woningsplitsing van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied mogelijk blijft. Het voorliggende plan voldoet aan dit besluit en is aan de lijst toegevoegd.

3. Bij het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', deze maximaal twee woningen toelaat.

Na splitsing zijn er maximaal 2 woningen toegestaan.

4. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Na splitsing worden er geen bedrijven, gronden en bouwwerken onevenredig aangetast. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing.

5. De ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing omschrijft op welke wijze de splitsing ruimtelijk, milieutechnisch en beleidsmatig aanvaardbaar is.

6. De overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen.

De overige bestemmingen, alsmede de aanduidingen blijven onverminderd van kracht.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de splitsing van bestaande bebouwing en de restauratie van cultuurhistorische bebouwing. Eveneens voorziet de ontwikkeling in een nieuwe functie voor de bebouwing voor de toekomst, waarmee ook het toekomstig beheer en onderhoud van de cultuurhistorische bebouwing is gewaarborgd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 36 lid 6) van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied – 2000, herziening 2002".

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 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.

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 gemeenteraad 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 februari 2015 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften:

Aan de activiteit handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan (bedrijfswoning en één extra woning).
- Er mogen geen cultuurhistorische waardevolle onderdelen van de boerderij zonder omgevingsvergunning worden gesloopt.
- In afwijking van het bestemmingsplan wordt voor de boerderij de bestaande (grotere) inhoud als maximale inhoud toegestaan.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2015.0050

Bijlage 2: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan: , Bestemming:

Conclusie: de aanvraag past binnen het bestemmingsplan. / de aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag 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. De aanvraag is getoetst aan dit soepele welstandsbeleid.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

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

4. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 14^e wijziging.

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

Voorwaarden:

Nog aan te leveren gegevens:

1. De elektriciteitsvoorziening.
2. De verlichting.
3. De drinkwatervoorziening.
4. De warmwatervoorziening.
5. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.
6. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.

Deze gegevens moet u uiterlijk 21 dagen voor de start van de werkzaamheden indienen bij uw vergunning op www.omgevingsloket.nl. Op een andere manier aanleveren is niet mogelijk.

Voorschriften:

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 m³;
 - c) glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m³;
 - 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 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
3. U moet bouwen volgens het Bouwbesluit.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2015.0050

Bijlage 3: Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Brief-gemeente-Bruil-220115_pdf (toelichtingsbrief)
- ROB-Pierikst-II-Gaanderen-def-210115_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- ro_gaanderen_140115-A3_pdf (ro situatietekening)
- BijlI-Culthist-Pierikstraat-II_pdf (bijlage I cultuurhistorie)
- Bestektek2-Bruil-22012015_pdf (bestektekening blad 2)
- Bestektek3-Bruil-07012015_pdf (bestektekening blad 3)
- 3562-statische berekening-15012015_pdf (constructieberekening)
- Bouwbesluit-rapport-19012015_pdf (bouwbesluitrapport)
- Woningsplitsing Pierikstraat II Gaandere (aanvraagformulier compleet)
- Woningsplitsing Pierikstraat II Gaandere (aanvraagformulier publiceerbaar)
- Bestektek1-Bruil-10012015_pdf (Bestekstekening blad 1)
- Situatie-Bruil-13012015_pdf (situatietekening)
- IMG_5385_JPG (foto 1)
- IMG_5386_JPG (foto 2)
- IMG_5387_JPG (foto 3)
- IMG_5388_JPG (foto 3)
- IMG_5389_JPG (foto 5)
- IMG_5390_JPG (foto 6)

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