

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0137

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan de heer W.J.H. Putman, Veenweg 8, 7031GJ in Wehl een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor het bouwen van een woonhuis met een vrijstaand bijgebouw aan de Wardsestraat 5 in Wehl en geldt voor de volgende activiteit(en):

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

Toetsing

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.

Procedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze (reactie) geven. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

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

Datum besluit: 17 juli 2012

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0137

Bijlage I Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Voor de locatie Wardsestraat 5 in Wehl wordt gebruik gemaakt van de regeling “Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)”.

Hiertoe wordt alle agrarische bebouwing op de planlocatie gesloopt, behalve de bestaande bedrijfswoning, deze zal worden gehandhaafd als burgerwoning.

In plaats van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd, alsmede een door initiatiefnemer te financieren en te onderhouden wandeltracé over eigen terrein.

Voor 1 van de 3 woningen (aangeduid met nummer 3) wordt een procedure afwijking bestemmingsplan binnen de Wabo gevolgd. Voor de overige 2 woningen vindt een bestemmingsplanaanpassing plaats.

Gemeentelijk beleid

Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied.

Het beleid van de Regio Achterhoek is door de gemeente Doetinchem vertaald in een eigen beleidskader “Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied”. De raad heeft dit beleid op 19 april 2007 vastgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het beleidskader op onderdelen verder uitgewerkt. Om het cultuurlandschap te versterken, stimuleert de gemeente de sanering van vrijgekomen niet-karakteristieke (agrarische) bebouwing. Van belang is dat de nieuwe situatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat de nieuwe bebouwing qua vormgeving en uitstraling past in het buitengebied.

Dit beleid wordt vertaald in een wijzigingsbevoegdheid met de volgende voorwaarden:

- Sloop en vervangende nieuwbouw kan slechts worden toegestaan als hergebruik van de bestaande vrijgekomen gebouwen niet wenselijk is doordat bijvoorbeeld de beeldkwaliteit onvoldoende is, er sprake is van slechte staat van onderhoud of de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen zodanig zijn dat een verbouwing tot woning niet mogelijk/gewenst is. Hiertoe vindt een bouwkundige keuring plaats.
- Na de sloop van alle niet-karakteristieke voormalige bedrijfsbebouwing op de locatie kan de mogelijkheid worden geboden om één of twee gebouwen voor woningen te bouwen met een totale inhoud (uitgedrukt in m³) die gelijk is aan de gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen minus 100 m² per woning. De aftrek van 100 m² per woning hangt samen met het feit dat 100 m² bijgebouwen per woning worden toegestaan.
- De minimale oppervlakte van bebouwing die wordt gesloopt, bedraagt 400 m² per woning.
- In totaal kunnen maximaal twee nieuwe gebouwen worden toegestaan en maximaal vier woningen.
- Een nieuw gebouw mag worden gebruikt als één zelfstandige woning indien meerdere woningen op basis van de dynamische woningbouwscan niet gewenst is.
- In totaal zijn maximaal vier nieuwe woningen op een perceel (clusterbebouwing) Toegestaan.
- Per woning kan maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

- Sloop is uitsluitend toegestaan indien het geen karakteristieke of monumentale bebouwing betreft.
- Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient voor de betreffende locatie een ruimtelijk inpassingsplan te zijn opgesteld.
- De nieuwe bebouwing moet, indien op dezelfde kavel wordt teruggebouwd, onderdeel vormen van de bestaande clustering van de gebouwen en mag dus niet op afstand van de overige bebouwing gebouwd worden, de stijl van de nieuwe bebouwing moet bij de bestaande bebouwing aansluiten.
- Voor de ontsluiting van de nieuwe woning dient in principe gebruik te worden gemaakt van de bestaande toegangsweg van het erf.
- De toevoeging van woningen moet voldoen aan de geldende milieuwetgeving en mag niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de omgeving, zoals in de Wet milieubeheer geregeld.

Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002 Wehl' (goedgekeurd door de raad op 24 februari 2004) en het bestemmingsplan 'Parapluherziening buitengebied' "reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a." van de gemeente Doetinchem, goedgekeurd door de raad op 10 september 2009.

Bestemmingsplan Buitengebied 2002 Wehl

Voor het bouwperceel Wardsestraat 5 geldt de bestemming AL (o,r). Dit is Agrarisch gebied met landschapswaarden met de nadere aanduiding: openheid van het landschap en reliëf van de bodem. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Parapluherziening buitengebied

Tevens is ter plaatse van toepassing het bestemmingsplan Parapluherziening buitengebied. Met de Parapluherziening, die het gehele buitengebied van de gemeente omvat, worden enkele vastgestelde beleidsstukken planologisch vastgelegd voor het buitengebied en worden regels toegevoegd aan de nu al geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Zowel het 'Reconstructieplan Achterhoek en Liemers', als provinciaal en gemeentelijk beleid voor vrijgekomen agrarische gebouwen zijn opgenomen in deze Parapluherziening.

De wijzigingsbevoegdheid van de Parapluherziening is van toepassing op dit perceel. Alle bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, in totaal gaat het om 2.343 m². Er is geen monumentale of karakteristieke bebouwing aanwezig op het perceel Wardsestraat 5. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals genoemd in artikel 5.6, lid a onder 1.

Van artikel 5.6, lid a onder 2 wordt afgeweken.

In totaal zou volgens het VAB-beleid van de gemeente Doetinchem 2.043 m³ mogen worden gebouwd, uitgaande van 2.343 m² te slopen oppervlakte - 3 bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m² elk. Aangezien er 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd met een gezamenlijke inhoud van 2250 m³ (3 x 750 m³) is er een overschrijding van 2.250 - 2.043 = 207 m³. Deze overschrijding wordt gecompenseerd door de aanleg en het onderhoud in eigen beheer van het wandelpad.

Aan de overige voorwaarden van artikel 5.6 wordt voldaan.

Sloop en nieuwbouw in het kader van het VAB-beleid

Op het erf van Wardsestraat 5 is voldoende agrarische bebouwing aanwezig om op basis van maatwerk binnen het VAB-beleid drie vrijstaande woningen te realiseren met elk een inhoud van 750 m³, inclusief bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m². Het geldende VAB-beleid van de gemeente Doetinchem staat de realisatie van maximaal één vrijstaande woning (inhoud

750 m³) en één woongebouw met twee wooneenheden (inhoud 596,65 m³ elk) toe.

In het onderhavige geval wordt een uitzondering gemaakt door middel van maatwerk. Reden voor de extra verevening is dat de aanleg én het onderhoud van het wandelpad op eigen grond tussen de Wardsestraat en de Kempsestraat door de initiatiefnemer worden gerealiseerd.

Het aantal woningen heeft overigens geen invloed op en vormt geen strijdigheid met de 'Taskforce Woningbouw' van de gemeente Doetinchem.

In het plangebied zal alle agrarische bebouwing worden gesloopt, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning. Deze zal worden gehandhaafd als burgerwoning.

In totaal zal 2.343,30 m² aan bestaande agrarische bebouwing worden geamoveerd.

Om te kunnen voldoen aan het VAB-beleid van de gemeente Doetinchem, is er dan de mogelijkheid om woningen te realiseren met een gezamenlijke inhoud van 2.043 m³ (2.343 m² te slopen oppervlakte - 3 bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m² elk). Aangezien er 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd met een gezamenlijke inhoud van 2.250 m³ (3 x 750 m³) is er een overschrijding van 2.250 - 2.043 = 207 m³. Deze overschrijding wordt gecompenseerd door bovenvermeld wandelpad. De oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing (woningen en bijgebouwen) bedraagt 777 m², waardoor het bebouwd oppervlak met ca. 67% afneemt (777 m² in plaats van 2.343 m²).

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 15 september 2011 besloten deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Burgemeester en wethouders hebben op 27 maart 2012 de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften

Aan deze vergunning is het volgende voorschrift verbonden:

Een inventariserend archeologisch onderzoek is noodzakelijk volgens het beleid van de gemeente Doetinchem.

Een groot deel van het nieuw te bebouwen oppervlak is momenteel bebouwd met agrarische opstallen, dit geeft aanleiding om een archeologisch onderzoek pas ná de sloop van de bestaande bebouwing plaats te laten vinden.

In het geval dat tijdens de bouw een toevalsvondst gedaan wordt, is in de Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54 bepaald dat deze vondst gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0137

Bijlage 2 Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Redelijke eisen van welstand:
Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2011 een streng welstandsbeleid.
De aanvraag is daarom getoetst aan dit strenge welstandsbeleid.
Conclusie: de aanvraag is akkoord.
2. Bouwbesluit:
Conclusie: de aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.
3. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 13^e wijziging.
Uit informatie blijkt dat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt. Het bodemonderzoek dient plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. Het onderzoek bestaat uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009.
Conclusie: de aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.

Voorwaarden

Nog aan te leveren gegevens:

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid(bodemrapport). Het onderzoek bestaat uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009.
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 naar 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 2012.0137

Bijlage 3 Bijlagen

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Totaal bouwbesluittoetsen woonhuis 13871877 (toets bouwbesluit, vergunning)
- 15745-IK 120224 stat ber Bijgebouw 13871883 (statische berekening bijgebouw, vergunning)
- Nieuwbouw woonhuis bijgebouw Wardsestraa (publiceerbare aanvraag, vergunning)
- Putman_woonhuis_omg_blad001_v0 13871877 (plattegrondtekening, vergunning)
- ROB_Wardsestraat5_v20120112_pdf 13871877 (ruimtelijke onderbouwing, vergunning)
- Rapport_1363_pdf 13871877 (quick scan flora en fauna, vergunning)
- Nieuwbouw woonhuis bijgebouw Wardsestraa (aanvraag, vergunning)
- Putman_woonhuis_omg_blad004_v0 13871877 (tekening details, vergunning)
- Statische ber. woonh. ond. A 15745-IK 13871877 (statische berekening2, vergunning)
- Putman_bijgebouw_omg_blad005_v0 13871883 (tekening bijgebouw, vergunning)
- Stat ber B overzichtsbladen bijgebouw 13871883 (statische berekening, vergunning)
- Putman_woonhuis_omg_blad002_v0 13871877 (tekening Bouwbesluit, vergunning)
- Putman_woonhuis_omg_blad003_v0 13871877 (tekening Bouwbesluit2, vergunning)

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