

VolkerWessels Vastgoed B.V.
De heer R. van Ommen

Postbus 2623

3800 GD AMERSFOORT

uw brief van:	18 juni 2012	datum:	10 december 2012
onderwerp:	omgevingsvergunning uitgebreide procedure	nummers:	2012.0395 / 2012.22040/hn
inlichtingen bij:	de heer M. Derks	bijlagen:	diversen
telefoonnummer:	(0314) 399 584		

Geachte heer Van Ommen,

Op 18 juni 2012 hebt u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 8 woningen (vier 2-1-kapwoningen) aan de Snoekbaars naast nr. 2 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.

Kan iemand nog reageren op ons besluit?

Tegen ons besluit kan beroep worden ingediend bij de rechtbank Zutphen. Dit kan tot zes weken nadat wij ons besluit hebben gepubliceerd in de Gelderse Post en de Staatscourant. Alleen mensen die belang hebben, kunnen beroep indienen. Dit kan alleen als men ook een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit. Of als er een goede reden is waarom men geen zienswijze heeft kunnen indienen.

Wanneer mag u gebruikmaken van uw vergunning?

Ons besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van beroep voorbij is. Indiening van beroep betekent niet dat de werking van dit besluit wordt uitgesteld.

Als de indiener van het beroep het belangrijk vindt dat dit besluit niet in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd 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 beroep of een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, krijgt u hierover bericht van de rechtbank.

Start werkzaamheden

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden verzoeken wij u contact op te nemen met de heer F. Holkenborg, team toezicht en handhaving, telefoonnummer (0314)377 468, zodat één en ander vooraf kan worden besproken, zoals de uitvoeringsaspecten en inrichting van de bouwplaats.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u nog legeskosten betalen. Een legesnota wordt apart 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 2012.0395

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan VolkerWessels Vastgoed B.V. een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de Snoekbaars naast nr. 2 in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteiten:

- 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).

Toetsing

De aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet hieraan. 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 in de bijlagen bij dit besluit. Per activiteit staat aangegeven welke gegevens nog moeten worden ingediend en welke voorschriften van toepassing zijn. De bijlagen maken onderdeel uit 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 20 september 2012 zes weken ter inzage gelegen.

In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze (reactie) geven. In deze periode zijn wel zienswijzen ingediend.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- Bijlage 1: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Bijlage 2: Activiteit Bouwen;
- Bijlage 3: Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0395

Bijlage I: Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Gegevens aanvrager

Op 18 juni 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het is een verzoek van de heer Van Ommen namens VolkerWessels Vastgoed B.V., Postbus 2623, 3800 GD in Amersfoort.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012.0395.

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

Afwijking van de voor het gebied geldende bestemmingsplannen om de bouw mogelijk te maken van 8 woningen ter plaatse van de Snoekbaars naast nr. 2 in Doetinchem. De aanvraag betreft tegelijkertijd het onderdeel bouw voor de vier 2-1-kapwoningen.

Strijd bestemmingsplan

Voor het gebied gelden de bestemmingsplannen 'Torenallee 2008', 'Parapluherziening planologisch beleid 2011' en de 'Parapluherziening Seksinrichtingen'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen', specifiek rijwoningen of vrijstaande woningen. Het realiseren van 8 woningen in de vorm van 2-1-kapwoningen past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van deze bestemming.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan kan de vergunning alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met 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.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat 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 7 augustus 2012 de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Overwegingen

Sinds 2001 is VolkerWessels Vastgoed (voorheen Planoform Vastgoedontwikkeling) als eigenaar en ontwikkelaar betrokken bij de ontwikkeling van de wijk IJsseltuinen te Doetinchem. In de loop van de jaren is dit een succesvol project gebleken en is er een mooie woonwijk gerealiseerd. Een aantal percelen in de wijk is echter nog niet bebouwd. Om de wijk zo spoedig mogelijk te kunnen voltooien, is gekeken welke bebouwingsmogelijkheden er zijn binnen het geldende bestemmingsplan.

Langs het Zaagmolenpad mogen maximaal 35 woningen worden gerealiseerd, dit wordt voor 3 van de 4 bebouwingsvlakken echter nog belemmerd door een milieucirkel van tegenover gelegen bedrijven.

Rest aan het Zaagmolenpad dus 1 bebouwingsvlak, waar woningen (zonder nadere typeaanduiding) gebouwd mogen worden. Daarnaast zijn er nog 6 kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar aan de Rietvoorn en een bouwvlak voor vrijstaande of rijwoningen aan de Snoekbaars.

Bij de keuze voor invulling van de bouwvlakken aan het Zaagmolenpad en de Snoekbaars is goed gekeken naar de huidige marktvraag en de reeds aanwezige woningdifferentiatie in de wijk. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er momenteel een hiaat is tussen starterswoningen en luxe woningen in de wijk. Het belangrijke middensegment wordt niet bediend. Dit heeft er toe geleid dat voor het bouwvlak aan het Zaagmolenpad is gekozen voor een scherp geprijsde volumineuze rijwoning, gepositioneerd boven de bestaande rijwoningen aan de Karper. Voor het bouwvlak aan de Snoekbaars is gezocht naar een woningtype dat het gat kan opvullen tussen deze rijwoningen en de bestaande luxe villa's. Men is hierdoor uitgekomen op een woningtype dat momenteel nog niet in de wijk aanwezig is, namelijk 2-onder-1-kap-woningen. Dit past strikt gezien niet binnen het geldende bestemmingsplan, maar vormt wel een segment dat een perfecte aanvulling vormt op de aanwezige woningdifferentiatie. En bovendien een woningtype dat meer aansluiting zal vinden bij de huidige marktvraag dan vrijstaande villa's.

De plannen voor deze woningen zijn uitgewerkt en de (voor)verkoop van de woningen is gestart. Er is al veel belangstelling voor de aangeboden woningen.

Ter inzage

Tussen 20 september 2012 en 31 oktober 2012 heeft het 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 gebruikgemaakt.

Zienswijzen

Tijdens de termijn zijn er zienswijzen ingediend door de bewoners van de Snoekbaars 2, 9, 11, 13 en 15 in Doetinchem en de Wijkvereniging IJsseltuinen. In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is onderdeel van dit besluit.

Reactie op zienswijze

De zienswijzen geven aan dat men vindt dat het soort en de uitvoering van de woningen afbreuk doet aan de kwaliteit van de rest van de wijk. Verder vindt men de parkeerruimte onvoldoende. De woningen voldoen aan de redelijke eisen van welstand en de parkeernorm wordt ruimschoots gehaald.

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

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning zijn geen voorschriften verbonden.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2012.0395

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

Voorwaarden

Nog aan te leveren gegevens:

1. De constructieve gegevens. Hiermee worden, onder andere, bedoeld:
 - Vloeren.
 - Uitwerking funderingsbalken.
 - Beton wanden.
 - Stalen ligger in detail 6 kopgevel.
2. Rioleringsplan (ook voor hemelwater).

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 2012.0395

Bijlage 3: Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Formulier_bodem_2-kappers 18938761 (formulier bodem, vergunning)
- Tekeningenlijst 2-kappers 18938761 (tekeningenlijst, vergunning)
- Quick_Scan_Planschade_120613_pdf 18938761 (quick scan planschade, vergunning)
- IJsseltuinen 2^1-kap Snoekbaars (publiceerbare aanvraag, vergunning)
- Details 2-kappers 18938761 (details, vergunning)
- Ontwerptekeningen 2-kappers 18938761 (ontwerptekeningen, vergunning)
- Verklaring_bodem_Provincie_Gelderland 18938761 (verklaring bodem, vergunning)
- Nota van zienswijzen (Nota van zienswijzen, vergunning)
- IJsseltuinen 2^1-kap Snoekbaars (aanvraag, vergunning)
- Constructie 18938761 (constructie, vergunning)
- Kleur en materiaalschema 2-kappers 18938761 (kleuren en materialenschema, vergunning)
- Berekeningen 2-kappers 18938761 (bouwbesluitberekening, vergunning)
- Onderbouwing_afwijking_bestemmingsplan_120613-RvO_pdf 189387 (onderbouwing afwijking, vergunning)

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