

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20130103

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan B.H. Smeitink een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de Lubberslaan 18 en Lubberslaan 19 in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit(en):

- Strijdig Gebruik gronden en bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (art. 2.1 lid 1, onder c van de Wabo)

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 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.

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

- bijlage activiteit Strijdig Gebruik gronden en bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (art. 2.1 lid 1, onder c van de Wabo)
- bijlage documenten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

Digitaal ondertekend door: Bernardus Hendrikus Wilfried
Lubbers
Datum: 29-08-2013
Besluit: omgevingsvergunning 20130103
Functie: hoofd van de afdeling wonen en bedrijven

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 1^e fase 20130103

Burgemeester en Wethouders hebben op 1 maart 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor een afwijking van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2000, herziening 2002", Parapluperziening 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 20130103.

In de 2^e fase worden de activiteiten bouwen en slopen aangevraagd.

Eerdere procedure

Het initiatief is al eerder onderwerp geweest van een planologische procedure. Hiervoor is op 23 december 2011 onder nummer 2011.0598 een omgevingsvergunning 1^e fase verleend.

De Rechtbank Zutphen heeft bij uitspraak van 5 september 2012 dit besluit vernietigd.

De rechter stelt in zijn uitspraak vast dat met het vergunnen van een nieuwbouwwoning met een bijgebouw van 75 m² op het perceel Lubberslaan 18, het 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 de Lubberslaan 19. Ook hier werd volgens de rechter te veel volume vergund, zonder dat hierbij sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke en/of sociale kwaliteit ter plaatse.

Omdat de verleende omgevingsvergunning door de rechtbank is vernietigd, zou formeel gezien weer een nieuw besluit op de aanvraag 2011.0598 moeten worden genomen.

Deze aanvraag is echter op 22 augustus 2013 door verzoeker ingetrokken.

Wat is er veranderd?

Na de uitspraak van de Rechtbank is gezocht naar een oplossing voor de impasse. Door de eigenaren van Lubberslaan 18 is 400 m² aan slooprechten bijgekocht. Het gaat hier om een knellocatie (ligt in de ecologische verbindingzone) aan de Bezelhorstweg. Daarmee is in totaal 696,75 m² aan bouwrechten beschikbaar is. De nieuwe woning aan de Lubberslaan 18 krijgt een inhoud van 622 m³ en een bijgebouw van 75 m². Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het VAB-beleid.

Op het perceel Lubberslaan 19 wordt 720 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op grond van het VAB beleid betekent dit dat er een woning terug zou kunnen worden gebouwd van 645 m³ met 75 m² aan bijgebouwen, dan wel twee woningen van totaal 570 m³ met 150 m² aan bijgebouwen (per woning is dit 285 m³ met 75 m² aan bijgebouwen). De initiatiefnemer wil extra bouwvolume (500 m³) realiseren door te kiezen voor natuurontwikkeling op het aangrenzende perceel.

De eigenaar van Lubberslaan 19 gaat op eigen terrein en op eigen kosten 1,2 ha nieuwe natuur aanleggen. Dit komt overeen met 500 m² slooprechten. In ruil daarvoor ontstaat er dan 720 m² + 500 m² = 1220 m² aan nieuwbouwwrechten op het perceel.

Het is hierdoor mogelijk om twee woningen te realiseren van 535 m³ met per woning 75 m² aan bijgebouwen.

Daarnaast wordt de bestaande (agrarische) bedrijfswoning omgevormd naar een burgerwoning. Door deze aanvulling sprake is nu wel sprake van een substantiële verbetering van de ruimtelijke, milieu- en/of sociale kwaliteit en wordt tegemoetgekomen aan de uitspraak van de rechtbank. Ook wordt gehandeld binnen de kaders van het VAB-beleid.

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 ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 1 maart 2013.
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 1 maart 2013.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen of adviezen over de ontwerpbesluit schriftelijk worden ingediend bij burgemeester en wethouders, Postbus 9020, 7000 HA Doetinchem. Van deze mogelijkheid is gebruikgemaakt. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bij de dit besluit behorende Nota van zienswijzen. Deze nota is op 18 juni 2013 door burgemeester en wethouders van Doetinchem vastgesteld.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten hierbij om, gelet op artikelen 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning fase I te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:
afwijking bestemmingsplannen.

Doetinchem, 28 augustus 2013

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

Bijlage I, Uitgebreide omgevingsvergunning 1^e fase nr. 20130103

Activiteit Afwijking bestemmingsplan

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 1 maart 2013 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning eerste 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 20130103.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Afwijking van het bestemmingsplan voor het slopen van meerdere gebouwen en het bouwen van woningen aan de Lubberslaan 18 en 19 in Doetinchem.
In de 2^e fase wordt 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

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

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 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.

Toetsingsdocumenten

Ruimtelijke onderbouwing.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20130103

Bijlage Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Inrichtingsplan_pdf 29706379 (inrichtingsplan, vergunning)
- Aanvraag afwijking Lubberlaan 18 en 19 D (publiceerbaar aanvraagformulier, vergunning)
- advies externe veiligheid (advies externe veiligheid, vergunning)
- MicrosoftWord-Notavanzienwijzen2013anoniem (Nota van zienswijzen publiceerbaar, vergunning)
- Watertoets_pdf 29706379 (watertoets, vergunning)
- Aanvraag afwijking Lubberlaan 18 en 19 D (aanvraagformulier, vergunning)
- Publicatie omgevingsvergunningen ingediend (,)
- quickscan_pdf 29706379 (quickscan flora en fauna, vergunning)
- Geohydrologie_pdf 29706379 (hydrologisch onderzoek, vergunning)
- Archeologie_pdf 29706379 (archeologisch onderzoek, vergunning)
- Kwantitatieve risicoanalyse lubberslaan 18-19.docx (risicoanalyse externe veiligheid, vergunning)
- Onderbouwing_pdf 29706379 (ruimtelijke onderbouwing, vergunning)
- Bodemonderzoek_pdf 29706379 (bodemonderzoek, vergunning)

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