

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0291

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan de Gemeente Doetinchem een omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen. De vergunning geldt voor de Acacialaan 127 A e.o. (secties L 2037 en een deel van L 4171) in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit:

- afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

De vergunning is verleend met afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3^o van de Wabo.

Doorbreken aanhouding voorbereidingsbesluit

Op 25 april 2013 is het voorbereidingsbesluit "planologisch verbod dak- en thuislozenvoorziening" in werking getreden. De aanvraag valt in het gebied van het voorbereidingsbesluit. Daarom geldt er een aanhoudingsplicht.

De aanvraag is niet in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.3, lid 3 van de Wabo kan de aanvraag daarom verleend worden.

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 en daarom verlenen wij de vergunning. De overwegingen staan in de bijlagen bij dit besluit. Hierin staan ook de voorschriften opgenomen waaraan moet worden voldaan. 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 13 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze (reactie) geven. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Fase 2

In de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase zullen de overige activiteiten die nodig zijn voor het plan, worden aangevraagd. Dit zijn de activiteiten Slopen, Kappen en Bouwen.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijlage 1: Activiteit Handelen in strijd met bestemmingsplan.

Bijlage 2: Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,



mevrouw M. Hernandez-Zamora,
z.i. teamleider vergunningverlening

Datum besluit: 13 augustus 2013

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0291

Bijlage I Activiteit Handelen in strijd met bestemmingsplan

Gegevens aanvrager

Op 6 juni 2013 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning eerste fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het is een verzoek van:

De heer F. te Dorsthorst namens de gemeente Doetinchem, Raadhuisstraat 2, 7001 EW in Doetinchem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013.0291.

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

Afwijking van de voor het gebied geldende bestemmingsplannen om de bouw van negen woningen mogelijk te maken ter plaatse van de Acacialaan 127 A e.o. (secties L 2037 en een deel van L 4171) in Doetinchem.

Achtergrond

Op 9 november 2012 is al een eerste fase omgevingsvergunning verleend voor deze locatie. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de rechtbank door de bewoners van de Acacialaan 129 en 131. In reactie hierop is de toekomstige ontwikkelaar van het gebied nogmaals in gesprek gegaan met deze bewoners. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat als het plan op enkele punten wordt aangepast er geen bezwaar meer is tegen het plan. Afgesproken is daarom om een nieuwe (gewijzigde) aanvraag eerste fase omgevingsvergunning in te dienen. Het beroep is daarom ingetrokken. Hierna zal nog toegelicht worden op welke punten het plan is aangepast ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning. De verleende eerste fase omgevingsvergunning met nummer 2012.0452 is ingetrokken.

Strijd bestemmingsplan

Voor het gebied gelden de bestemmingsplannen 'Vijverberg/Rekhemseweg', Paraplulherziening planologisch beleid 2011' en de 'Paraplulherziening Seksinrichtingen'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Woondoeleinden'. Het realiseren van 9 woningen (met bijgebouwen en de bijbehorende voorzieningen) past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van deze bestemmingen.

Daarnaast is op 25 april 2013 het voorbereidingsbesluit "planologisch verbod dak- en thuislozenvoorziening" in werking getreden. De aanvraag valt in het gebied van het voorbereidingsbesluit. Daarom geldt er een aanhoudingsplicht. De aanvraag is niet in strijd met dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.3, lid 3 van de Wabo kan de aanvraag daarom verleend worden.

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.

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 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 17 januari 2012 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De doorgevoerde wijzigingen zijn ondergeschikt waardoor het valt binnen de eerder verleende verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

Op het perceel aan de Acacialaan 127 A e.o. (sectie L 2037 en een deel van sectie L 4171) in Doetinchem is de voormalige Vijverbergschool gevestigd. De school is niet meer in gebruik en er is geen alternatieve maatschappelijke functie die voor deze locatie geschikt is. Het terrein is gemeentelijk eigendom. De eigenaar van het naastgelegen perceel heeft gevraagd om de betreffende gronden te mogen aankopen om hier woningbouw te realiseren. Een deel van de gronden worden benut om privé-tuinen van aanliggende percelen te vergroten. Het plangebied is al lange tijd aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie. In eerste instantie werd uitgegaan van ongeveer 20 woningen, maar gezien de veranderende woningmarkt is nu gekozen voor maximaal 9 woningen. Bij de woningen kunnen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De omliggende gronden worden ook in het plan betrokken. Zo wordt een deel van het plangebied als openbaar gebied ingericht en worden er parkeerplaatsen aangelegd.

Het plan is op een paar punten gewijzigd, vergeleken met de eerder verleende vergunning. Hieronder worden de wijzigingen kort toegelicht.

- Plangebied is iets kleiner geworden. Een deel van perceel sectie L 4171 wordt buiten het plangebied gehouden (zie kaart ruimtelijke onderbouwing).
- De woningen zijn in het geheel 5 meter richting spoorlijn verschoven. De extra strook grond die hierdoor ontstaat, wordt bij de tuinen van de bestaande woningen gevoegd.
- Er heeft een kleine aanpassing in de weg plaatsgevonden (zie kaart ruimtelijke onderbouwing).
- De ruimtelijke onderbouwing is op enkele punten aangevuld en aangepast naar aanleiding van de wijzigingen.

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Acacialaan 127a – 2013' 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.

Ter inzage

Vanaf donderdag 13 juni 2013 heeft het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 24 juli 2013 konden zienswijzen over het ontwerp worden ingediend.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Voorschriften

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing (en de onderzoeken die daarbij horen).

Voordat gebruikgemaakt kan worden van deze vergunning moet eerst ook de omgevingsvergunning tweede fase zijn verleend en in werking getreden zijn.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0291

Bijlage 2 Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- aanvraagformulier;
- akoestisch-onderzoek_pdf 34626563 (akoestisch onderzoek, vergunning);
- omgevingsvergunning_pdf 34626563 (ruimtelijke onderbouwing, vergunning);
- planologisch-beleid_pdf 34626563 (planologisch beleid 2011, vergunning);
- quickscan_pdf 34626563 (quickscan natuurtoets, vergunning);
- verkennend-onderzoek-asbest-NEN5707_pdf 34626563 (verkennend onderzoek asbest 2, vergunning);
- plangebied_pdf 34626563 (archeologisch onderzoek, vergunning);
- verkennend-bodemonderzoek_pdf 34626563 (verkennend bodemonderzoek 1, vergunning);
- verkennend-onderzoek-asbest_pdf 34626563 (verkennend onderzoek asbest 1, vergunning);
- verkennend-bodemonderzoek-NEN5740_pdf 34626563 (verkennend bodemonderzoek 2, vergunning).

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