

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0550

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan Gemeente Doetinchem een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de Doetinchemseweg tegenover nr. 44 - 46 in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (art. 2.1, lid I onder a Wabo).
- Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met ruimtelijke onderbouwning (art. 2.1, lid I 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 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.

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit:

- bijlage activiteit Bouwen (art. 2.1, lid I onder a van de Wabo);
- bijlage activiteit Strijdig Gebruik gronden en/of bouwwerken met Ruimtelijke Onderbouwning (art. 2.1, lid I onder c van de Wabo);
- bijlage documenten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0550

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan: "Oosseld en Wijnbergen-2013", Bestemming:Wonen;
Conclusie: de aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan.
2. Redelijke eisen van welstand:
Het betreft een tijdelijk bouwwerk voor 5 jaar. Er gelden geen welstandseisen.
3. Bouwbesluit:
Conclusie: de aanvraag is akkoord.
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 constructieve gegevens. Hiermee worden, onder andere, bedoeld:
 - a) Gewichtsberekening.
 - b) Stabiliteitsberekening.
 - c) Staalberekening.
 - d) Nadere uitwerking van de fundering.
 - e) Nadere uitwerking van vloeren en dak.
2. De toevoer van verbrandingslucht.
3. De luchtdoorlatendheid.
4. De elektriciteitsvoorziening.
5. De verlichting.
6. De drinkwatervoorziening.
7. De warmwatervoorziening.
8. Een rioleringsplan.
9. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.
10. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.
11. Een goedgekeurd Programma Van Eisen (PVE) voor een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

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 2013.0550

Bijlage Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Strijd met bestemmingsplan

Op het moment van de aanvraag gold voor het gebied nog het bestemmingsplan "Tweede Uitwerkingsplan Wijnbergen-Het Westen en Het Oosten. Het plangebied heeft hierin de bestemming "wonen- 4", "Verkeersdoeleinden" en "Tuin". Deze bestemming is bedoeld voor de aanleg van de nieuwe woonwijk "Wijnbergen Het Midden en Westen". Deze woonwijk is nog maar gedeeltelijk in ontwikkeling. Het betreffende terrein is nog niet ontwikkeld en wordt nog steeds agrarisch gebruikt in afwachting van verdere ontwikkelingen.

Op 27 juni 2013 is voor het gebied een nieuw bestemmingsplan "Oosseld en Wijnbergen-2013" (gewijzigd) vastgesteld. Dit bestemmingsplan is per 19 september 2013 in werking getreden. De bestemming van het te bebouwen terrein is gelijk gebleven.

Binnen de geldende bestemming zijn woningen met bijgebouwen mogelijk. Bijgebouwen mogen maximaal een oppervlakte hebben van 75 m² en een goothoogte van maximaal 3 m.

Hoofdbouwen zijn bestemd voor aaneengebouwde woningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Een afrastering mag maximaal 1 m hoog zijn.

Bijgebouwen mogen ter plaatse alleen gebouwd worden ten behoeve van de hoofdbestemming, in dit geval "wonen". Bebouwing ten behoeve van het (hobbymatig) houden van paarden past niet in deze bestemming. Ook is een groter oppervlakte aan bijgebouwen (stallen) gewenst dan normaal bij woningen is toegestaan, namelijk een oppervlakte van 100 m². Het terrein zal ook afgezet worden met een afrastering hoger dan de toegestane 1 m. De nieuwe afrastering krijgt een hoogte van ongeveer 1,6 m boven het maaiveld.

Verder geldt er op dit moment voor het gebied een voorbereidingsbesluit "Verbod dak- en thuislozenvoorziening". Deze geldt vanaf 25 april 2013. Er geldt ook de Parapluherziening Planologisch beleid 2011 en parapluherziening seksinrichting. Beide parapluherzieningen zijn na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan vervallen.

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.

Motivatie

De activiteiten waarvoor nu vergunning wordt gevraagd, vinden nu plaats aan de Rembrandtweg in Doetinchem. Door de aanleg van de Oostelijke Randweg is het noodzakelijk dat deze activiteiten worden verplaatst. De gemeente is van plan om een perceel grasland aan de Doetinchemseweg tegenover nummer 44-46 (kadastraal bekend als Ambt Doetinchem, sectie P nr. 275 (ged.) in Doetinchem te verhuren als paardenweide met paardenstalling.

Het gebruik als paardenweide en de plaatsing van paardenstallen past niet in het oude en het nieuwe bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan is een overgangsbepaling voor gebruik opgenomen. Het huidige gebruik is agrarisch (grasland). Dit gebruik mag zonder meer voortgezet worden. Het gebruik van dit grasland als paardenweide is als voortgezet gebruik te kwalificeren. Tegen dit gebruik, in afwachting van het bouwen van woningen ter plaatse in de toekomst, bestaat geen bezwaar.

Voor de dieren dient wel een schuilmogelijkheid in de vorm van stallen gerealiseerd te worden. Het gaat hier om stallen die eerder aan de Rembrandtweg stonden.

Het nieuwe gebruik is tijdelijk en het terrein wordt verhuurd voor een periode van 4 jaar.

Het college van burgemeester en wethouders is akkoord om de paardenweide te verplaatsen naar Wijnbergen. Een afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het gebruik toe te staan.

Vanwege het tijdelijke karakter wordt een tijdelijke vergunning voor maximaal 5 jaar verleend. Dit kan op basis van artikel 2.13, lid 2 en artikel 2.23 van de Wabo.

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 (van 24 september 2013) 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 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 23 juli 2013 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften

1. De omheining langs de slootkant moet voor 15 mei 2014 2,5 m uit de slootkant verplaatst zijn.
2. Het tracé langs de watergangen moet vrij toegankelijk zijn en er mogen geen obstakels geplaatst worden.
3. De mestplaats moet minimaal 5 m van watergangen verwijderd zijn.
4. Na beëindiging van het gebruik of het verstrijken van de vergunde termijn dient het perceel schoon en ontdaan van opstallen en verhardingen te worden opgeleverd door de gebruiker.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0550

Bijlage Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Fotos Zeecontainer met stallen 39112669 (foto's bestaande toestand 2, vergunning)
- Tekening met locatie hekwerk 39112675 (situatie hekwerk, vergunning)
- Bouw paardenstallen Doetinchemseweg ong. (aanvraagformulier publ, vergunning)
- Foto opslaghok - nieuwe situatie_jpg 39112669 (opslagruimte, vergunning)
- Foto achterkant - nieuwe situatie_jpg 39112669 (foto achterzijde, vergunning)
- Situatietekening paardenstal_pdf 39112669 (situatietekening, vergunning)
- Bouw paardenstallen Doetinchemseweg ong. (aanvraagformulier, vergunning)
- Tekening perceel 39112669 (tekening huurovereenkomst, vergunning)
- Foto containerstal - nieuwe situatie_jpg 39112669 (foto containerstal, vergunning)
- Houten schuur 39112669 (foto's bestaande toestand I, vergunning)
- Tekening Paardenstal 39112669 (tekening stallen, vergunning)
- ROB Paardenweide DEFINITIEF_pdf 39112669 (ROB, vergunning)

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