

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20140038

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan ME de Jong een omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning geldt voor de Barlhammerweg 30 in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit(en):

- Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening(Art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (Art.2.1 lid 1, onder a Wabo)
- Rijksmonumenten (Art. 2.1 lid 1, onder f 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 Wabo);
- bijlage activiteit Bouwen (Art. 2.1 lid 1, onder a Wabo);
- bijlage activiteit Rijksmonumenten artikel 2.1 lid 1, onder f Wabo ;
- bijlage documenten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.0038

Burgemeester en wethouders hebben op 20 juni 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het splitsen van een boerderij in 2 woningen aan de Barlhammerweg 30 in Doetinchem.

Bevoegd gezag

Volgens de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Aanvraag compleet

De aanvraag is getoetst op volledigheid. De aanvraag was niet compleet. Daarom hebben wij op 10 juli 2014 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 17 juli 2014 aangeleverd. De aanvraag is compleet en in behandeling genomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten hierbij om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij is rekening gehouden met de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1, onder c Wabo)
- Bouwen (Art.2.1 lid 1, onder a Wabo)
- Rijksmonumenten (artikel 2.1 lid 1, onder f Wabo)

De vergunning is verleend met afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° van de Wabo.

Toetsing

De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet hieraan en daarom verlenen wij de vergunning. De motivatie staat in de bijlagen bij dit besluit. Hierin staan ook de voorschriften opgenomen waaraan moet worden voldaan. De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De aanvraag en het ontwerpbesluit heeft van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

- bijlage activiteit Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening;
- bijlage activiteit Bouwen;
- bijlage activiteit Rijksmonument;
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.0038

Bijlage I: Activiteit Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening

Strijd bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied-2000, herziening 2002 Doetinchem is, na vernietiging van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Buitengebied-2012, weer van toepassing. Op het perceel gelden de bestemmingen "Agrarisch met landschapswaarden". Het te verbouwen gedeelte van de boerderij heeft de bestemming "Wonen".

De bebouwing, maar meer het omliggende terrein en landschapselementen, maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke Havezathe van de gemeente Doetinchem en is aangewezen als Rijksmonument. De beoogde opsplitsing van de bebouwing was door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' mogelijk. Dit bestemmingsplan is echter recent vernietigd.

Afwijken bestemmingsplan

Aan het plan kan nu nog uitsluitend medewerking worden verleend door middel van een afwijking van het thans weer geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002.

Ter onderbouwing van deze afwijking is de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk en cultuurhistorisch wenselijk is.

De vergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met de 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.

Overwegingen

De splitsing is nodig om enerzijds te voorzien in de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de boerderij. Ons beleid ter zake is opgenomen in het nieuwe (vernietigde) bestemmingsplan Buitengebied-2012.

Het verzoek is om die reden getoetst aan de in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgenomen eisen ten aanzien van wijziging van het bestemmingsplan, dan wel splitsing van historische panden in het buitengebied.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. de inhoud van de bedrijfswoning of woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;

De woning met stal heeft een inhoud van ruim 3500 m³.

2. de wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument of de cultuurhistorische waarden van de bedrijfswoning of woning;

De splitsing draagt bij aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. de extra woning voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma;

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het woningbouwprogramma, 'Rapportage Taskforce bouwprojecten maart 2013'. Hierdoor is het creëren van nieuwe woningen niet meer mogelijk. Maar in dit besluit is ook besloten dat woningsplitsing van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied mogelijk blijft. Het voorliggende plan voldoet aan dit besluit en is aan de lijst toegevoegd.

4. bij het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', deze maximaal twee woningen toelaat;

Na splitsing zijn er maximaal 2 woningen toegestaan.

5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

Na splitsing worden er geen bedrijven, gronden en bouwwerken onevenredig aangetast. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing omschrijft op welke wijze de splitsing ruimtelijk, milieutechnisch en beleidsmatig aanvaardbaar is.

7. de overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen.

De overige bestemming, zoals de dubbelbestemming waarde – archeologische verwachting 3, alsmede de aanduidingen blijven onverminderd van kracht.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de splitsing van bestaande bebouwing en de ontwikkeling van monumentale bebouwing. Eveneens voorziet de ontwikkeling in een nieuwe functie voor de bebouwing voor de toekomst, waarmee ook het toekomstig beheer en onderhoud van de monumentale bebouwing is gewaarborgd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 36, lid 3, onder f) van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied – 2000, herziening 2002”.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed geeft het volgende advies:

“De beoogde splitsing garandeert het voortbestaan van deze boerderij ook voor de toekomst. De beoogde werkzaamheden respecteren de aanwezige monumentale waarden en de ingrepen zijn bovendien tot een minimum beperkt.” De Provincie Gelderland sluit zich hierbij aan.

Ten behoeve van de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de bebouwing en vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering, is het plan opgevat de bestaande bebouwing op te splitsen in een tweetal afzonderlijke woningen.

Planologisch is er geen bezwaar tegen het intern splitsen van de boerderij. Het behoud en restauratie van cultuurhistorische bebouwing staat voorop.

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 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 gemeenteraad 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 16 december 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voorschriften:

Aan de activiteit handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening zijn de volgende voorschriften verbonden:

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.0038

Bijlage 2: Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied-2000, herziening 2002, van toepassing. De bestemming is agrarisch met landschapswaarden. De aanvraag past niet in het bestemmingsplan. Voor de verdere toetsing over dit onderdeel wordt verwezen naar Bijlage I van dit besluit.

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2011 een soepel welstandsbeleid. In het gebied geldt nog wel de excessencriteria. Een bouwwerk - vergunningvrij of vergunningplichtig - mag namelijk niet 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn. De aanvraag is getoetst aan dit soepele welstandsbeleid en het is geen exces. Omdat de boerderij als Rijksmonument is aangewezen is deze wel voorgelegd aan de monumenten deskundige van de commissie welstand en monumenten. Daar is een positief advies gegeven voor de verbouwing. Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

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

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.
2. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.
3. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.

De constructieve gegevens moet u uiterlijk 21 dagen voor de start van de werkzaamheden indienen bij uw vergunning op www.omgevingsloket.nl. Een andere manier aanleveren is niet mogelijk. De punten van 2 en 3 moet u indienen als de buiteninspecteur daarom vraagt.

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 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 20140038

Bijlage 3: Activiteit wijzigen van een monument

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

De gemeente Doetinchem heeft de volgende adviezen gevraagd:

1. Commissie Welstand en Monumenten:
De aanvraag is beoordeeld door de commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Doetinchem en akkoord bevonden.
2. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed:
De aanvraag is beoordeeld door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en geeft het volgende advies:
“De beoogde splitsing garandeert het voortbestaan van deze boerderij ook voor de toekomst. De beoogde werkzaamheden respecteren de aanwezige monumentale waarden en de ingrepen zijn bovendien tot een minimum beperkt.”
3. De Provincie Gelderland:
De provincie sluit zich aan bij het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Conclusie: de aanvraag voldoet aan artikel 2.1 lid 1 onderdeel f, artikel 11 van de Monumentenwet en artikel 10 van de Erfgoedverordening 2010 Doetinchem

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. alle werk- en detailtekeningen ten behoeve van de uitvoering bij wijziging ter goedkeuring aan ons college worden voorgelegd;
2. de uitvoering plaatsvindt overeenkomstig de provinciale Uitvoeringsvoorschriften voor onderhoud en restauratie van monumenten;
3. mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-)historische bewonersactiviteiten dan geldt conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Doetinchem.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20140038

Bijlage Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Barlhammerweg (aanvraagformulier publicatie)
- 13374-B03 CONSTR-DETAIL-140717_pdf (detailtekeningen)
- 13370-daglichtberekening-140717_pdf (daglichtberekening)
- ROB Barlhammerweg 30 01-12-14_pdf (Ruimtelijke Onderbouwing)
- 13374-B00-SITUATIE-140123_pdf (Situatietekening)
- 13374-01_JPG (foto 1, dubbel)
- 13374-02_JPG (foto 2, dubbel)
- 13374-03_JPG (foto 3, dubbel)
- 13374-04_JPG (foto 4, dubbel)
- 13374-05_JPG (foto 5, dubbel)
- 13374-06_JPG (foto 6, dubbel)
- 13374-07_JPG (foto 7, dubbel)
- 13374-interieur_pdf (foto 8 interieur)
- 13374-B01-BESTAANDE TOESTAND-1406017_pdf (Bestektekening bestaande toestand)
- 13374-voorzetramen-140617_pdf (tekening voorzetraam)
- Barlhammerweg (aanvraagformulieren compleet)
- 13374-B02-GEWIJZIGDE TOESTAND-140717_pdf (bestektekening gewijzigde toestand)

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