

De directie van De Gaarde Ontwikkelingsmaatschappij V.O.F.

Woltersweg 65

7552 DB HENGELO

uw brief van:	20 februari 2012	datum:	6 juli 2012
onderwerp:	Omgevingsvergunning uitgebreide procedure 1 ^e fase De Gaarde 295	nummer:	20120109/ / 2012.18044
inlichtingen bij:	M. Derks	bijlagen:	diversen
telefoonnummer:	(0314) 399 584		

Geachte directie,

Op 20 februari 2012 hebt u een omgevingsvergunning 1^e fase aangevraagd voor het bouwen van 3 vrijstaande woningen met bijgebouwen (herontwikkeling De Gaarde 295) tussen De Gaarde nr. 277 en nr. 295 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

Voordat u mag starten met de bouwwerkzaamheden dient eerst de tweede fase vergunning te zijn verleend. U kunt deze nu al aanvragen.

Hoeveel moet u betalen?

Voor het behandelen van de aanvraag moet u nog legeskosten betalen. Een legesnota wordt naar u opgestuurd. Hierin leest u ook hoe het bedrag is berekend.

De leges zijn berekend op basis van de opgegeven bouwkosten en worden bij de verlening van de tweede fase vergunning herberekend op basis van de definitieve bouwkosten.

Hebt u nog vragen?

Voor vragen over uw aanvraag kunt u bellen met de coördinator 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 20120109

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan De Gaarde Ontwikkelingsmaatschappij V.O.F. een omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen. De vergunning geldt voor de tussen De Gaarde 277 en 295 in Doetinchem en geldt voor de volgende activiteit(en):

- Strijdig Gebruik gronden en/of bouwwerken met Ruimtelijke Onderbouwing (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 1 activiteit Strijdig Gebruik gronden en/of bouwwerken met Ruimtelijke Onderbouwing (art. 2.1 lid 1, onder c van de Wabo)
- bijlage 2 documenten.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

mevrouw I. Keizer,
teamleider vergunningverlening

Datum besluit: 6 juli 2012

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20120109

Bijlage 1 Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Plan De Gaarde 295 Doetinchem

De initiatiefnemer is voornemens om op een kavel tussen De Gaarde 277 en 295 in Doetinchem drie vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VAB-regeling 'ruimte voor ruimte' door sloop van diverse gebouwen op de locatie en de aankoop van extra slooprechten van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, binnen de gemeente Doetinchem, die niet op locatie gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om de volgende locaties: de planlocatie zelf, Doesburgseweg 52-54 te Wehl en de Groenestraat 12 te Wehl.

Het bouwplan voorziet in drie vrijstaande woningen met bijgebouwen, deels op locatie waar in de huidige situatie enkele schuren aanwezig zijn. Deze schuren en enkele hekwerken, betonverharding op het achtererf en overige ongewenste erfinrichting, worden geamoveerd. De betonverharding op het achtererf van de Gaarde 295 en het voormalige motorcrossterrein in de noordoosthoek van het plangebied wordt omgevormd tot nieuwe natuur. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld.

Het plangebied wordt heringericht op basis van het bij de aanvraag horende beplantingsplan.

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2004, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 18-01-2005. De huidige bestemming van de gronden is 'agrarisch'. De voorziene planontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Om het plan te kunnen realiseren, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan geldt tevens de Parapluperziening Buitengebied, vastgesteld 11-06-2009, onherroepelijk 10-09-2009.

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Op deze plek geldt een 'nee, tenzij-beleid'. Dit houdt in dat moet worden aangetoond dat het initiatief niet schadelijk is voor het functioneren van de ecologische verbindingzone. Daarnaast dienen ter compensatie van de bouw van woningen in de ecologische verbindingzone mitigerende maatregelen getroffen te worden om deze te versterken. In de bijlage 'Rapport Locatiekeuze' is aangetoond dat de bouw van woningen geen belemmering vormt voor het functioneren van de ecologische verbindingzone. De kwaliteit en het functioneren van de ecologische verbindingzone zal zelfs verbeteren door het treffen van diverse mitigerende maatregelen. Daarnaast zal de landschappelijke kwaliteit van het terrein verbeteren door

de sloop van de vervallen bijgebouwen en omvormen van delen van het terrein naar nieuwe natuur.

VAB Beleid

De gemeente Doetinchem heeft op 19 april 2007 het beleidskader "Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied" vastgesteld (VAB-beleid). Onder meer het beleid van de gemeente ten aanzien van hergebruik van vrijkomende gebouwen voor wonen wordt in dit document behandeld. Daarbij is de regeling van toepassing dat voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en de vervangende nieuwbouw van woongebouwen of woningen de te slopen oppervlakte (m²) kan verruild worden tegen de inhoud (m³) van een nieuw woongebouw of woning. Op basis van dit VAB-beleid is het mogelijk om onder voorwaarde van sloop van agrarische opstallen woningen terug te bouwen. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om op andere locaties te slopen dan de bouwlocatie. In onderhavig plan geldt dat er naast de bedrijfsbebouwing op de planlocatie zelf, slooprechten zijn aangekocht van twee andere locaties (zie bijlage Opgave sloopvolume planlocatie). Het gaat om de volgende locaties:

- a. Op de planlocatie zelf: 594.25 m²
- b. Doesburgseweg 52-54 Wehl: 1.480 m²
- c. Groenestraat 12 Wehl: 254 m²

Daarbij worden de agrarische bouwpercelen van de slooplocaties verwijderd en de milieuvergunning(en) ingetrokken. De eigenaren van de percelen aan de Doesburgseweg en Groenestraat doen gezien hun persoonlijke situatie afstand van de slooprechten. Deze perceeleigenaren zijn niet voornemens om op hun eigen perceel woningen te realiseren. Ontwikkelingen vinden daarom enkel op de locatie aan De Gaarde 295 plaats.

In totaal wordt op de drie locaties samen 2.328 m² aan slooprechten verkregen. Op basis van het VAB-beleid wordt hierop 400m² aan sloopcapaciteit in mindering gebracht, dit dient gereserveerd te worden voor de bijgebouwen (100m²) per woning, voor de bestaande, en de drie nieuwe woningen. Dit betekent dat de totale inhoud van de drie nieuwe woningen gezamenlijk 1.938m³ kan zijn, wat neerkomt op 646m³ per woning.

Bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied"

Op 11 juni 2009 is het bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied" gewijzigd vastgesteld. De parapluherziening betreft diverse thema's waaronder het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, nieuwe landgoederen en landelijk wonen. Het beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied" is opgenomen in deze parapluherziening en op onderdelen verder uitgewerkt.

Conform het VAB-beleid van de gemeente Doetinchem kan het te slopen oppervlak (m²) worden verruild tegen de inhoud (m³) van een nieuwe woning, waarbij rekening dient te worden gehouden met aftrek voor de bijgebouwen. Het te slopen oppervlak aan bedrijfsgebouwen dient dan minimaal 400 m² te zijn. Op de planlocatie wordt een

oppervlakte van 1.170 m^2 aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Rekening houdende met twee bijgebouwen van 75 m^2 , bestaat de mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woningen met elk een inhoud van 510 m^3 ($1.170 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 = 1.020 \text{ m}^2 = 1.020 \text{ m}^3$). Hiermee is gewaarborgd dat het bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%.

Zienswijze

Het ontwerp van de vergunning is ter inzage gelegd van 3 mei tot en met 13 juni 2012. In deze periode is een zienswijze ingediend door de bewoner van De Gaarde 277.

De tekst van de ingediende zienswijze is als volgt:

“Ons bezwaar richt zich met name op het plan om 2 van de 3 woningen te situeren direct naast onze woning. Op de kavels van 1000 c.q. 1500 m², staan grote woningen ingetekend met bijbehorende kapschuren die ons het uitzicht volkomen zullen benemen.

Destijds hebben wij bewust gekozen voor een woning in het buitengebied, met vrij uitzicht over de weilanden en agrarische bebouwing. Om die reden kozen wij er ook voor de erfbeplanting laag te houden. Door de keuze de woningen op deze plaats, voelen wij ons ernstig aangetast in ons woongenot.

Het huidige bestemmingsplan voorziet nog in uitbreiding van agrarische bebouwing. Hiertegen zouden wij minder bezwaren hebben dan tegen de nieuwe plannen, omdat agrarische bebouwing niet pal naast onze woning gerealiseerd zou worden.”

Reactie op zienswijze

Op de eerste plaats dient gesteld te worden, dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht.

De ontwikkeling zoals die nu aan de orde is, is weloverwogen en als volgt gemotiveerd:

De ontwikkelingen vinden plaats in de vorm van nieuwe erven. De bestaande woning aan De Gaarde 295 blijft en maakt onderdeel uit van een nieuw erf. Er wordt één woning

toegevoegd met daarbij twee bijgebouwen, waarvan één bijgebouw aan De Gaarde 295

toebehoort. De twee bijgebouwen en de nieuwe woning zijn rondom een centraal erf

gesitueerd, dat door middel van een gemeenschappelijk inrit wordt ontsloten op De

Gaarde. Op deze manier correspondeert het bebouwingsensemble met het beeld van een

agrarisch erf. De tuin ten oosten van de nieuwe woning is georiënteerd op het omliggende

weiland. De erfgrans is vormgegeven in de vorm van hagen en opgaand groen.

Het erf in de westhoek van het plangebied is geprojecteerd naast De Gaarde 277. Op deze

locatie worden twee woningen gerealiseerd, met één bijgebouw. De twee woningen en het

bijgebouw zijn op een zelfde manier als op het oostelijk erf, vormgegeven als een agrarisch erf.

Het plangebied wordt ingericht aan de hand van een beplantingsplan. In de

noordoosthoek van het plangebied wordt ingezet op de opwaardering van het bestaande

bosperceel. Rondom het bestaande bos wordt een nieuwe struweelrand gerealiseerd die

door een greppel wordt gescheiden van het weiland. In de noordoosthoek ligt de nadruk

op natuurontwikkeling en is ruimte gereserveerd voor een nieuw aan te leggen

amfibieënpool.

Rondom de twee erven wordt hoofdzakelijk een relatief open weiland nagestreefd,

waarbinnen een kleinschalige fruitboomgaard bestaande uit hoogstamfruitbomen tussen

de twee erven wordt gerealiseerd. Bestaande hoogstamfruitbomen zijn ingepast in het

plan.

Door de nieuwe woningen en bijgebouwen te situeren in erven wordt aangesloten op het historisch gegroeide beeld van deze omgeving. Daarnaast wordt een groot cluster van bebouwing of juist een veelvoud aan versnipperde woningen, qua maat en schaal niet passend in het agrarisch karakter van het landschap, vermeden. De twee erven worden gerealiseerd naast, of in combinatie met bestaande erven. Het bestaande beeld van erven gesitueerd aan de slingerende De Gaarde en daarmee de bosrand, wordt behouden, waardoor de open plek omzoomd door groen gehandhaafd blijft.

Het open karakter van de plek blijft behouden door de doorzichten vanaf De Gaarde 295 te handhaven.

De ontwikkeling in het concept van nieuwe erven is passend in het bestaande beeld van de omgeving, waar bebouwing van oorsprong in de vorm van erven is gesitueerd. Er wordt aangesloten op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving, waarmee de nieuwbouw passend is binnen de kwaliteit van het deelgebied 'Buitengebied, functie wonen' en daarmee vorm geeft aan de overgang van de stad naar het agrarische buitengebied.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Adviezen

Naar aanleiding van de publicatie van de ontwerpbeschikking, is op 13 juni 2012 een reactie ontvangen van het Waterschap Rijn en IJssel (kenmerk 12.08585). De reactie luidt als volgt:

"Op pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende uitgewerkt hoe het regenwater wordt vastgehouden. Ik verzoek u om in de toelichting de toename van het verharde oppervlak te vermelden (618 m²) en te beschreven hoe en waar het hemelwater wordt vastgehouden."

Als reactie daarop is op 19 juni 2012 aan de aanvraag alsnog een watertoets toegevoegd. Deze watertoets maakt onderdeel uit van de aanvraag en de verleende vergunning.

Voorschriften:

Aan deze vergunning zijn geen voorschriften verbonden.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20120109

Bijlage 2 Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- Archeologisch onderzoek 13043755 (bodemonderzoek, vergunning)
- aangepaste_ruimtelijke_ouderbouwing_pdf 13043755 (aangepaste ruimtelijke onderbouwing, vergunning)
- Herontwikkeling locatie De Gaarde 295 te (publiceerbare aanvraagformulier, vergunning)
- Verkennend bodemonderzoek 13043755 (bodemonderzoek, vergunning)
- beplantingsplan De Gaarde 295 13043755 (beplantingsplan, vergunning)
- Herontwikkeling locatie De Gaarde 295 te (aanvraagformulier, vergunning)
- rapport locatiekeuze 13043755 (flora en fauna, vergunning)
- Watertoets_De_Gaarde_295_Doetinchem_pdf 13043755 (,)

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