

## **UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.0333**

Burgemeester en wethouders hebben op 12 mei 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over verbouwen van een voormalige boerderijwoning tot nieuw woonhuis aan de Doesburgseweg 34 in Wehl.

### **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 4 juli 2014 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 22 juli en 5 augustus 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):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig gebruik gronden en bouwwerken met ruimtelijke ordening (Art. 2.1 lid 1c 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 hebben vanaf 28 augustus 2014 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 Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders  
van Doetinchem,

## **UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20140333**

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

#### **Strijd bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Buitengebied-2012 is van toepassing, vastgesteld op 18 juli 2013. Het bestemmingsplan is in werking getreden per 1 januari 2014. Op het perceel gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. De aanwezige voormalige boerderij heeft een cultuurhistorisch waardevolle aanduiding. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen naar Wonen. Alle voormalige agrarische bebouwing moet dan gesloopt worden, met uitzondering van de toegestane hoeveelheid bijgebouwen bij een woning.

#### **Afwijken bestemmingsplan**

Omdat de aanvraag niet past in bestemmingsplan Buitengebied-2012 kan de vergunning 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**

Aan de Doesburgseweg 34 is een woonhuis (bungalow) aanwezig met enkele agrarische opstallen. Eén van deze opstallen is de voormalige boerderij 'De Hoef'. Deze boerderij heeft een cultuurhistorisch waardevolle aanduiding. Het agrarische bedrijf aan de Doesburgseweg 34 is beëindigd. De familie wil de voormalige boerderij graag behouden voor de toekomst en wil van de boerderij een woning maken. Omdat de familie meer dan 2 ha land bezit, verzoeken ze om 150 m<sup>2</sup> bijgebouw per woning toe te staan.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming van de boerderij te wijzigen naar Wonen. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan houdt in dat alle agrarische (niet cultuurhistorisch waardevol) worden gesloopt. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij mag dan ingezet worden voor een woonfunctie. Daarnaast geldt o.a. dat de bedrijfsvoering gestopt moet zijn, er een compacte perceelsvorm ontstaat, het perceel landschappelijk ingepast wordt en de uitvoerbaarheid is gewaarborgd. De extra woning moet passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van de stop op nieuwe woningen. Dit plan past daarom binnen de woningbouwprogrammering.

Planologisch is er geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming. Het behoud en restauratie van cultuurhistorische bebouwing staat voorop. Met de invulling als woning is het behoud van de boerderij voor de toekomst vastgelegd.

Artikel 20.2.3. van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de standaard 100 m<sup>2</sup> bijgebouw en per woning 50 m<sup>2</sup> meer toe te staan.

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 (Doesburgseweg De Hoef ong) 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.

De initiatiefnemers hebben gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, omdat zij niet zeker waren over de behandeling van het bestemmingsplan Buitengebied bij de Raad van State. Zij wilden niet wachten op de uitspraak daarvan. Juridisch is hier geen bezwaar tegen.

### **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 16 september 2010 en 15 september 2011 besloten deze bevoegdheid over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders hebben op 30 juni 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:

- Er is één woning/wooneenheid toegestaan in de boerderij De Hoef.
- Er mogen geen cultuurhistorische waardevolle onderdelen van de boerderij De Hoef zonder omgevingsvergunning worden gesloopt.
- In afwijking van het bestemmingsplan wordt voor de boerderij De Hoef de bestaande (grotere) inhoud als maximale inhoud toegestaan. Voor het woonhuis nummer 34 geldt de standaard inhoud conform het bestemmingsplan.
- Het landschappelijke inrichtingsplan moet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning gerealiseerd zijn.
- Ter plaatse van Doesburgseweg 34 en het nieuwe woonhuis in de boerderij De Hoef is in afwijking van het bestemmingsplan per woning maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouw toegestaan.

## ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2014.0333

### Bijlage 2: Activiteit Bouwen

#### Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

*1. Bestemmingsplan:*

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied-2012 van toepassing. De bestemming agrarisch. 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 boerdij als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt 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<sup>e</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup>;
  - c) glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m<sup>3</sup>;
  - 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 m<sup>3</sup>, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
3. U moet bouwen volgens het Bouwbesluit.

## **UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20140333**

### **Bijlage 3: Documenten Omgevingsvergunning**

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- ROB\_Doesburgseweg\_34\_pdf ( Ruimtelijke onderbouwing)
- Bijlage\_BouwHistorische\_verkenning\_pdf ( Rapport Bouwhistorische verkenning)
- Bijlage\_Erfplan\_pdf ( Landschappelijk inrichtingsplan)
- Bijlage\_Geurberekeningen\_pdf ( geurberekening)
- Bijlage\_onderbouwing\_pdf ( Beschrijving restauratie)
- Bijlage\_Quickscan FloraFauna\_pdf ( Rapport Flora & Fauna onderzoek)
- R13-35\_EPG\_11042014\_pdf ( Bouwbesluit berekeningen)
- SB\_Doesburgseweg34\_Wehl\_pdf ( statische berekeningen)
- Verbouw boerderij Doesburgseweg 34a te W ( Aanvraagformulier)
- R13-35\_DO\_02\_Diesveld\_05082014\_pdf ( Tekening nieuwe situatie - aangepast)
- RapportDoesburgseweg34teWehl2014179\_pdf ( Rapport Asbestinventarisatie)
- R13-35\_Diesveld\_Wehl\_DO\_01\_pdf ( Tekening bestaande situatie)

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