

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 21 mei 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen en geregistreerd onder nummer 2019OMG0056. Het betreft het realiseren van een tweede bedrijfswoning, op het perceel Eekstraat 16(a) te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie D nummer 845.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de:

1. artikel 2.1 lid 1a, voor de activiteit “bouwen van een bouwwerk”;
2. artikel 2.1 lid 1c, voor de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”;
3. artikel 2.2 lid 1b, voor de activiteit “monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen”;

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg” en de grond heeft de bestemming “Agrarisch”. Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan, omdat de bestemming enkel het bestaande aantal bedrijfswoning(en) toelaat. De planvorming voorziet in het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning.

Buitenplans afwijken

Volgens artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag aannemelijk maakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de “Bouwverordening 2012 Doesburg”;
- het bouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan “Archeologie Doesburg 2007”;
- de aanvraag aannemelijk maakt dat deze niet in strijd is met het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren”;
- het bouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”;

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”, ten behoeve van het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning;
- het gebruik verder niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Doesburg”;
- door het opnemen van voorwaarden in de omgevingsvergunning, het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het bouwen geen bouwplan betreft, dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen, als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, de gemeenteraad, een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor de realisatie van het project;
- het college van Burgemeester en wethouders in haar vergadering van 11 december 2018 besloten heeft in principe medewerking te willen verlenen aan het gebruik van een bestaand agrarisch monumentaal bijgebouw als 2^e bedrijfswoning, onder voorwaarde dat:
 - o aangetoond wordt dat bij de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in relatie tot het gebruik van de camping en andersom dat de nieuwe woning niet leidt tot beperkingen op het recreatieterrein;
 - o de verbouwing tot bedrijfswoning niet de waardering van het monument aantasten en dat de huidige ruimtelijke, architectonische en landschappelijke eenheid van het terrein behouden blijft;
- de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing heeft overlegd, waaruit blijkt dat:
 - o het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning niet in betekenende mate resulteert in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit in het gebied;
 - o vanwege de ligging van het plangebied, geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is;
 - o het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning niet tot gevolg heeft dat de naast gelegen camping belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering;
 - o de planvorming niet voorziet in het vergroten van de bouwmassa en/of –volume, waardoor geen sprake is van een vergroting van verhard oppervlak en dus geen effecten heeft op de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied, waarbij tevens geen sprake is van een verslechtering van het stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving;
 - o het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning geen beperking oplevert voor andere functies in de omgeving;
 - o door het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving gehandhaafd blijft;

- door het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning geen vergroting van parkeerdruk plaats vindt en sprake is van een minimale vergroting van de verkeersbelasting op het openbaar gebied;
- door het realiseren van een tweede (lees: extra) bedrijfswoning een reconstructie wordt uitgevoerd van de oorspronkelijke zomerwoning, welke resulteert in een positieve ontwikkeling op het gebied van cultuurhistorie en eventuele verloedering van het gemeentelijk monument tegengaat;
- door bovenstaande voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit het principebesluit van 13 december 2018;
- de aanvrager een planschadeovereenkomst heeft ondertekend.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat:

- het voorgenomen gebruik acceptabel wordt bevonden vanuit het oogpunt van het bevoegd gezag;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woongenot op nabij gelegen percelen;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- geen onevenredige vergroting plaatsvindt van de parkeerdruk en/of verkeersbelasting op het openbaar gebied.

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- door het opnemen van voorwaarden in de omgevingsvergunning, de voorgenomen wijzigingen acceptabel zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg;
- door het opnemen van voorwaarden in de omgevingsvergunning, de cultuurhistorische waarde in voldoende mate gewaarborgd wordt.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gemeenteraad van de gemeente Doesburg op 30 januari 2020 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor de realisatie van het project;
- het ontwerpbesluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 13 februari 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen heeft;
- gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid geweest is hiertegen zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen;
- van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt is;
- wij van mening zijn dat er geen aanleiding is om het ontwerpbesluit aan te passen;
- wij van mening zijn dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning niet te verlenen;
- de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning is gemandateerd aan de medewerker Bouw- en Woningtoezicht.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- tekeningen van Huntink Bouwkundig Projectburo, projectomschrijving Boerderij De Oldenhaven, fam. Uenk, Eekstraat 16 / 16A, 6984 AG Doesburg, te weten:
 1. opmeting, voorblad, d.d. 15 juli 2019;
 2. opmeting, situatie, d.d. 15 juli 2019;
 3. opmeting, kleurenfoto's bestaand, d.d. 15 juli 2019;
 4. opmeting, voorgevel, d.d. 15 juli 2019;
 5. opmeting, rechterzijgevel, d.d. 15 juli 2019;
 6. opmeting, achtergevel, d.d. 15 juli 2019;
 7. opmeting, linkerzijgevel, d.d. 15 juli 2019;
 8. opmeting, doorsnede A - A, d.d. 15 juli 2019;
 9. opmeting, begane grond, d.d. 15 juli 2019;
 10. opmeting, verdieping, d.d. 15 juli 2019;
 11. opmeting, detail 1, d.d. 15 juli 2019;
 12. opmeting, detail 5, d.d. 15 juli 2019;
- tekeningen van Huntink Bouwkundig Projectburo, projectomschrijving Boerderij De Oldenhaven, fam. Uenk, Eekstraat 16 / 16A, 6984 AG Doesburg, te weten:
 1. bouwaanvraag, voorblad, d.d. 20 november 2019;
 2. bouwaanvraag, situatie, d.d. 20 november 2019;
 3. bouwaanvraag, voorgevel, d.d. 20 november 2019;
 4. bouwaanvraag, rechterzijgevel, d.d. 20 november 2019;
 5. bouwaanvraag, achtergevel, d.d. 20 november 2019;
 6. bouwaanvraag, linkerzijgevel, d.d. 20 november 2019;
 7. bouwaanvraag, doorsnede A - A, d.d. 20 november 2019;
 8. bouwaanvraag, doorsnede B - B, d.d. 20 november 2019;
 9. bouwaanvraag, doorsnede C - C, d.d. 20 november 2019;
 10. bouwaanvraag, begane grond, d.d. 20 november 2019;
 11. bouwaanvraag, verdieping, d.d. 20 november 2019;
 12. bouwaanvraag, renvoi/verklaring/kleuren/materialen, 20 november 2019;
 13. bouwaanvraag, detail 1, d.d. 15 juli 2019;
 14. bouwaanvraag, detail 2 en 3, d.d. 15 juli 2019;
 15. bouwaanvraag, detail 4, d.d. 20 november 2019;
 16. bouwaanvraag, detail 5, d.d. 15 juli 2019;
 17. bouwaanvraag, detail 6, d.d. 05 augustus 2019;
 18. bouwaanvraag, detail 7, d.d. 15 juli 2019;
 19. bouwaanvraag, detail 8, d.d. 15 juli 2019;
 20. bouwaanvraag, detail 9, d.d. 15 juli 2019;
 21. bouwaanvraag, detail 10, d.d. 20 november 2019;
 22. bouwaanvraag, gebruiksoppervlakte/verblijfsgebied/bvo/inhoud, 20 november 2019;
 23. bouwaanvraag, begane grond, 20 november 2019;
 24. bouwaanvraag, verdieping, 20 november 2019.



- ruimtelijke onderbouwing van Buro SRO Oost B.V., identificatienummer NL.IMRO.0221.x-0001, projectnummer 09.90.05, plannaam Eekstraat 16 – 16a, 27 pagina's, d.d. 2 april 2019;
- constructieberekeningen en –tekeningen van Constructieadviesbureau Ingenieurs F. Wiggers, projectnummer 24792-IK, berekening deel A – Totaal, 74 pagina's, d.d. 02-07-2019;
- notities van Huntink Bouwkundig Projectburo, betreft Eekstraat 16 – 16A, te weten:
 1. Gemeentelijk monument GMXXX, 2 pagina's, d.d. 15 juli 2019;
 2. Brandveiligheid en archeologie, 1 pagina, d.d. 05 augustus 2019;
- (historische) foto van de voormalige voorzijde boerderij.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit:

- planschadeovereenkomst, documentnummer 2019OMG005676154, d.d. 12 augustus 2019;
- verklaring van geen bedenkingen, d.d. 30 januari 2020.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Doesburg zijn voornemens om:

1. gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen;
2. de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning;
3. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
 - a. de activiteit “bouwen van een bouwwerk”, voor het uitvoeren van diverse (bouw)werkzaamheden;
 - b. de activiteit “bouwen van een bouwwerk”, voor het wijzigen van de overkapping naar een corridor;
 - c. de activiteit “bouwen van een bouwwerk”, voor het plaatsen van zes dakramen;
 - d. de activiteit “bouwen van een bouwwerk”, voor het terugbrengen van twee kozijnen en plaatsen van één kozijn;
 - e. de activiteit “bouwen van een bouwwerk”, voor het plaatsen van vier persiennes;
 - f. de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning;
 - g. de activiteit “monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen”, voor het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten;

ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, op het perceel Eekstraat 16(a) te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie D nummer 845.

Doesburg, 2 april 2020,

Namens burgemeester en wethouders van Doesburg,

J.R. Bloemendal | Medewerker Bouw- en Woningtoezicht

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift dient gericht te zijn aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Rechtbank Arnhem, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Leg in uw beroepsschrift uit tegen welk besluit u beroep indient en waarom. Vergeet niet uw naam en adres, de datum en uw handtekening toe te voegen. Voeg bij voorkeur ook een kopie van het besluit toe.

Het besluit is na zes weken na de datum van verzending van kracht. Een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Als u dat toch wilt kunt u een verzoek tot voorlopige voorziening richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Burgers kunnen ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen met een DigiD. Kijk op de site www.rechtspraak.nl voor de voorwaarden.

Nadere eisen en voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning, geregistreerd onder nummer 2019OMG0056, zijn de volgende eisen en voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. de omgevingsvergunning, inclusief de goedgekeurde en gewaarmerkte document(en), tekening(en) en bijbehorende bijlagen dient op de locatie aanwezig te zijn en inhoudelijk bij de uitvoerende van de werkzaamheden bekend te zijn; de voorschriften bij de vergunning dienen strikt te worden uitgevoerd; verzoek tot afwijken van de voorschriften moet 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter nadere goedkeuring bij het Bouw- en Woningtoezicht zijn ingediend;
2. de omgevingsvergunning wordt verleend behoudens het recht van aanleg en in gebruik nemen van een rioolaansluiting in of over gemeentegronden; de aanleg en in gebruik nemen van een rioolaansluiting kent haar eigen bestuursrechtelijk traject omdat de gronden waarin de aanleg gewenst is in eigendom zijn van de gemeente Doesburg; voor het indienen van een aanvraag om een rioolaansluiting of vragen over het verdere verloop van de procedure kunt u contact opnemen met het team Stadsbeheer; wij beklemtonen dat de verleende omgevingsvergunning geen enkele verwachting kan wekken betreffende de bestuursrechtelijke kant van deze zaak of het verkrijgen van de toestemming voor de aanleg en in gebruik nemen van een rioolaansluiting in gemeentegronden; dit zal pas blijken nadat de aanvraag is getoetst aan de vereiste voorschriften en de benodigde procedures zijn doorlopen;
3. constructies, waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij niet voldoen aan het bouwbesluit, moeten op eerste aanzegging van het bouwtoezicht worden vernieuwd, veranderd en/of hersteld; constructies, waarvan tijdens de bouw blijkt dat zij niet voldoen aan de berekeningen en tekeningen van de constructeur, moeten op eerste aanzegging van het bouwtoezicht worden vernieuwd, veranderd en/of hersteld;
4. bij constatering van archeologie tijdens grondwerkzaamheden dient direct melding gedaan te worden bij het Bouw- en Woningtoezicht en/of met de heer M. Groothedde van de archeologische dienst van Gemeente Zutphen, telefoonnummer 14 0575 of e-mailadres: archeologie@zutphen.nl.

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen.

5. wanneer bestaande materialen technisch niet meer hersteld kunnen worden is vervanging alleen mogelijk in overeenstemming met de bestaande (oorspronkelijke) detaillering(en), afmeting(en), materialen en constructie(s); in deze gevallen dient vooraf het Bouw- en Woningtoezicht en Monumentenzorg altijd te worden geïnformeerd;

6. het inhakken en infrezen van installaties in de bestaande vloeren, gevels en plafonds is niet toegestaan; er kan uitsluitend opbouw plaatsvinden tegen/onder de bouwkundige wand- en plafondconstructie(s); doorvoeringen van installaties in de bestaande vloeren, gevels en plafonds moeten zoveel mogelijk worden beperkt; werkzaamheden bij installaties mag niet leiden tot schade aan historische bouwkundige onderdelen;
7. voor de uitvoeringswijze wordt verwezen naar de voorschriften van de regeling “*Uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van de duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden*” van Provincie Gelderland.

Commissie Omgevingskwaliteit.

8. De kozijnindeling in de voorgevel van de varkensschuur anex vakantiewoning lijkt, gelet op de aangeleverde (historische) foto, geen zuivere reconstructie. De (historische) foto getuigt namelijk van een andere opzet. De commissie verzoekt om beter beeldmateriaal en/of onderbouwing hiervan aan te leveren.

Mocht blijken dat geen sprake is van een reconstructie, dient op dit onderdeel aangepaste tekeningen (met een zuivere reconstructie) én onderbouwing aangeleverd te worden.

9. de commissie adviseert om de boeiboord van de corridor conform huidige kleurstelling van de overkapping uit te voeren.

Statusmutatie omgevingsvergunning (kennisgevingen)

Het bouwtoezicht moet voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces in kennis worden gesteld:

- ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van werkzaamheden;
- ten minste 1 werkdag voor de aanvang van het storten van beton;
- ten minste 2 werkdagen voor het plaatsen van constructieve onderdelen;
- het gereedkomen van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies;
- het plaatsen van constructieve onderdelen (voor afwerking);
- het plaatsen van brandwerende scheidingsconstructie(s) en materialen (voor afwerking);
- het beëindigen van de werkzaamheden.

Ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het Bouw- en Woningtoezicht.

Melden van statusmutaties kan telefonisch van maandag tot en met donderdag tussen 9.00 uur en 12.00 uur op 0313 481 410 (Wabo-loket) of bij voorkeur elektronisch aan info@doesburg.nl gericht aan het Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Doesburg.



Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter nadere goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend:

1. nadere onderbouwing van alle opgenomen materiaalafmetingen door middel van constructieve berekeningen (aanvulling op de statische berekeningen);
2. nadere onderbouwing / beeldmateriaal waaruit de roedeverdeling in de kozijnen in de voorgevel van de varkensschuur annex zomerwoning duidelijk wordt, óf aangepaste tekeningen met bijbehorende onderbouwing met een zuivere reconstructie ervan (n.a.v. voorwaarde 8 op voorgaande pagina).