



De heer G.W. Kappert
Vordensebinnenweg 74
7231 BE WARNSVELD



<i>Inlichtingen bij:</i>	de heer J.A. Braakman	<i>Telefoon:</i>	14 0575	<i>Bijlage(n):</i>	div.
<i>Afdeling</i>	Klantcontact	<i>Ons nummer:</i>	20120241	<i>Uw brief dd.:</i>	24 april 2012
<i>Team:</i>	Vergunningen & Handhaving	<i>Datum:</i>	5 december 2012	<i>Uw nummer:</i>	
<i>Onderwerp:</i>	Uitgebreide omgevingsvergunning Rhienderinklaan 25-25a				

Geachte heer Kappert,

Op 24 april 2012 heb ik uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een twee onder één kapwoning op het perceel Rhienderinklaan ong. te Warnsveld (inmiddels hernummerd volgens het huisnummerbesluit d.d. 5-12-2012 naar Rhienderinklaan 25 en 25a) die vallen onder de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure:

1. Bouwen;
2. Inrit aanleggen of veranderen;
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeer ik u over de beslissing op uw aanvraag.

Beslissing:

Ik heb gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Ik attendeer u er op dat de vergunning pas in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (zes weken) mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzieningenrechter en deze toegewezen is.

De volgende overwegingen hebben tot dit besluit geleid:

1. Activiteit: Bouwen

Bouwen

- voor het bouwen van een twee onder één kapwoning verleen ik u vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de werkzaamheden vinden plaats op het perceel Rhienderinklaan ong. te Warnsveld;

Bestemmingsplan:

- het project is niet in overeenstemming met de bepalingen van het bestemmingsplan "Warnsveld Oude kom 2008";
- de gronden waarop het project betrekking heeft de bestemming "Vrijstaande woningen";
- de aanvraag om omgevingsvergunning betreft automatisch een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan "Warnsveld Oude Kom";

Commissie ruimtelijke kwaliteit:

- er is advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap;
- volgens het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 2 juni 2012 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand;
- op basis van dit advies is het college van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2. Inrit aanleggen of veranderen:

- de kleur rood van de aan te leggen tegels zoveel mogelijk laten aansluiten bij de bestaande oude bestrating. Voorkeur voor gebruikte rode tegel met een dikte van 6 cm gebruiken.

3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- het project is niet in overeenstemming met de bepalingen van het bestemmingsplan "Warnsveld Kom Noord";
- de gronden waarop het project betrekking heeft is bestemd als "Tuin (T)" en "Wonen (W)" met bebouwingsklasse "Vrijstaande woningen (v)";
- op deze gronden is geen twee onder één kap woning toegestaan;
- de aanvraag om omgevingsvergunning betreft automatisch een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan "Warnsveld Kom Noord";
- met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, van het bestemmingsplan worden afgeweken;
- voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende goede ruimtelijke onderbouwing van juli 2012 met getiteld "Ruimtelijke onderbouwing Rhienderinklaan 25 Warnsveld, nieuwbouw twee-onder-een-kap woning", kenmerk NL.IMRO.0301.OMG12Rhienderink25-on01;
- een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is, kan pas worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;
- de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 14 maart 2011 categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
- dit raadsbesluit is op 23 maart 2011 ingevolge het bepaalde in artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bekend gemaakt;
- de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd kan als een geval als bedoeld in categorie 2.1 projecten voor Wonen;
- ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd of bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen;
- een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de activiteit niet valt in een categorie die in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is genoemd;
- op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing;
- op 24 juli 2012 is besloten om de aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
- het ontwerp van het besluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 31 augustus 2012, gedurende zes weken, ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen naar voren te brengen;
- in deze periode is een zienswijze naar voren gebracht ;

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- het bouwplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen;
- door Stichting Waardevol Warnsveld is een zienswijze ingediend over het bouwplan;
- in de zienswijze wordt gesteld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de noodzaak voor een afwijking daarvan is onduidelijk te meer daar het bestemmingsplan recentelijk is vastgesteld;
- het concept niet past in de stedenbouwkundige opzet van de omgeving;
- daarnaast wordt gevreesd voor parkeeroverlast op de Rhienderinklaan doordat de ruimte op de erven gering is;
- over de zienswijze overwegen wij het volgende;
- het bouwplan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan, maar het is mogelijk om hiervan af te wijken. In de ruimtelijke onderbouwing is duidelijk gesteld dat het bouwplan vanuit planologisch oogpunt toelaatbaar is. Het ruimtelijk effect van het bouwplan is dusdanig dat een afwijking van de bestemmingsplanregels verleend kan worden. De leeftijd van een bestemmingsplan doet hieraan niet af, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling

- als wenselijk wordt beschouwd, mits goed onderbouwd. De meer inhoudelijke argumentatie hiervoor is weergegeven in de Ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan;
- het nieuwe twee-onder-één-kap volume bevindt zich vrijwel op dezelfde plek als de te slopen woning. Dit betekent dat de nieuwbouw zich volledig binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan bevindt. Aan de straatzijde wordt de afstand tot de weg iets vergroot zodat ook de ruime voortuin in stand blijft en daarmee het riante straatbeeld. Ook is het nieuwe volume iets smaller dan de bestaande te slopen woningen, zodat ruime afstanden resteren tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen. De garages van de beide tweekappers liggen ver naar achteren, ruim achter de nieuwe achtergevels en spelen geen rol in het straatbeeld. De uitstraling naar de omgeving van het nieuwe pand is van een volledig vrijstaand volume. Dit past in het beeld van vrijstaande woningen op ruime groene kavels. Dat feitelijk twee huishoudens mogelijk worden gemaakt, doet niet af aan de uitstraling van het pand, dat lijkt alsof het een vrijstaande woning is.
 - de gemeente Zutphen hanteert de door het CROW vastgelegde norm voor parkeren. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan deze norm. Voor nieuwbouw van het type woonvorm die het plan mogelijk maakt wordt door het CROW de norm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen erf gerealiseerd te worden. De percelen in casu zijn, ook na de ontwikkeling van het nieuwe pand, van voldoende omvang om twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te realiseren. In de ruimtelijke onderbouwing is deze overweging opgenomen, maar erg summier. Om die reden zal op dit punt een korte verduidelijking opgenomen worden in de onderbouwing;
 - de zienswijze geeft aanleiding de ruimtelijke onderbouwing te verduidelijken, maar geeft geen argumenten die tot de conclusie kunnen leiden dat de vergunning geweigerd moet worden.
 - de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften in de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Voorwaarden

Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden. Ik raad u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het is belangrijk dat u de uitvoerende van het werk informeert over deze voorwaarden. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorwaarden naleven.

1. aan de activiteit bouwen verbind ik de volgende voorwaarden:

- a. minimaal 7 dagen voor de aanvang en na voltooiing van de werkzaamheden moeten de bij dit besluit gevoegde formulieren “melding START werkzaamheden” en “melding EINDE werkzaamheden” ingevuld en ondertekend worden ingediend bij de afdeling Klantcontact of u kunt de gevraagde gegevens doormailen naar info@zutphen.nl;
- b. deze vergunning en het door of namens het college gewaarmerkte exemplaar van de bij de aanvraag behorende tekening(en) moeten steeds op het werk aanwezig zijn;
- c. voor een van de beide woningen dient nog een vergunning ten behoeve van een nieuwe aansluiting op het openbare riool te worden aangevraagd.

2. aan de activiteit inrit aanleggen of veranderen verbind ik de volgende specifieke voorwaarde:

- de kleur rood van de aan te leggen tegels zoveel mogelijk laten aansluiten bij de bestaande oude bestrating. Voorkeur voor gebruikte rode tegel met een dikte van 6 cm gebruiken.

Daarnaast dient bij het aanleggen van de uitweg te worden voldaan aan algemene voorschriften. Deze voorschriften zijn vermeld in bijgevoegde bijlage en maken onderdeel uit van deze vergunning.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Ik wil u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor uw project komen de leges uit op € 12570,01. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt aangegeven op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in de Zutphense Koerier op 12-12-2012.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-besluit beroep worden aangetekend. Deze vergunning is dus nog niet onherroepelijk en ik attendeer u er, onder verwijzing naar de beroepsclausule onderaan dit besluit, op dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van deze vergunning voordat de beroepstermijn van zes weken verstreken is

Vragen?

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met uw klantmanager, de heer J.A. Braakman, telefoonnummer 14 0575. Zorg dan dat u het registratienummer bij de hand heeft, dan kan de klantmanager u snel van dienst zijn. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoek ik u het registratienummer (kenmerk) te vermelden.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan uw gemachtigde: Arcaid Project Engineering B.V., Postbus 113, 7450 AC HOLTEN, indiener van de zienswijze Stichting Waardevol Warnsveld, Rijksstraatweg 99, 7231 AD Warnsveld en aan afdeling Klantcontact, team Omgeving, dhr. R. Pierik en team Loket met bijlage.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,

de senior medewerker Vergunningen & Handhaving
van de afdeling Klantcontact,



J. van den Elst

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u gemotiveerd beroep instellen bij de sector Bestuursrecht van de Rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE Zutphen. U kunt alleen beroep instellen als u ook een zienswijze heeft ingediend naar aanleiding van het ontwerp-besluit. Het beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Een beroepschrift heeft geen schorsende werking.

Als u van mening bent dat onverwijlde spoed het treffen van een voorlopige voorziening vereist, dan kunt u op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht de Voorzieningenrechter, sector Bestuursrecht, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.