Peter Masselink, architect AVB BNA

gemeente [gD] Doetinchem
Afd. Kopie
19 JUNI 2015
Documentnummer:
Zaaknummer: 1524021184
Rappel week:

Gemeente Doetinchem
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 9020
7000 HA Doetinchem

Doetinchem, 18 juni 2015

Werknummer: 111.13

Betreft: principeverzoek wijziging bestemmingsplan en legalisatie woning Dennenweg 148a in Doetinchem

Geachte Gemeenteraad,

Op 3 november 2014 ontvingen wij de reactie van het College op ons principeverzoek van 24 januari 2014 aan het College. Het College heeft in bovenstaande brief besloten om niet mee te werken aan het verzoek om legalisatie van het gebouw en de wijziging van het bestemmingsplan van Dennenweg 148a. Dit omdat door hen geen vergunning voor alle gebouwen zou zijn afgegeven, en tevens dat de beheersverordening geen mogelijkheden voor legalisatie kent. Voorts is het College niet bereid om door middel van het bestemmingsplan het gebouw in deze situatie als woning te bestemmen. De brief van 3 november 2014 eindigt met de melding dat niet het College, maar de Gemeenteraad, bevoegd is om beslissingen te nemen over bestemmingsplannen. Vandaar dat ik mij nu tot u richt.

Sinds 1940 wordt bewoning aan de Dennenweg 148a gedoogd en sinds 1955 staat vrijwel permanent een bewoner op de woning ingeschreven bij de Gemeentelijke Basisadministratie en wordt al sinds jaar en dag onroerende zaakbelasting voor woningen over de woning geheven. De gemeente beschouwt de woning al sinds die tijd als woning en was al die tijd op de hoogte van de situatie. Of er sprake is van een illegale situatie valt niet meer na te gaan. Er zijn tot op heden in het gemeentearchief veel bewijzen van het bestaan van een bouwwerk, maar nog geen vergunde plannen gevonden. Dat wil niet zeggen dat het niet vergund is, het is niet meer te achterhalen. Toch legt het College in haar brief het ontbreken van een vergund plan ten nadele uit van mijn opdrachtgever, er zal handhavend worden opgetreden schrijft zij. Het College is op dat laatste teruggekomen en heeft op 16 januari 2015 wel een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor dhr. R.A.G. Grit afgegeven, maar geeft ook aan dat er geen mogelijkheid bestaat het gebruik van het pand voor bewoning te legaliseren.

In de brief van 3 november wordt tevens gemeld dat het gebouw, dat wordt bewoond, in de achtertuin van de Rekhemseweg 12 ligt, en dat het uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is mee te werken aan een woning in de achtertuin. De Dennenweg 148a maakte in 1957 onderdeel uit van de Rekhemseweg 8, en niet van de Rekhemseweg 12. Tegenwoordig is nummer 148a een aparte kavel. De woning bevindt zich dan ook niet in de achtertuin van een ander kavel, maar staat op een zelfstandige kavel.

Het is volstrekt onduidelijk wat het belang van de Gemeente is om nu opeens een einde aan het al zo lange gebruik van de woning te willen maken. Terwijl de opdrachtgever door beëindiging ineens een kavel heeft waarop geen woning mag staan en waarop niet gewoond mag worden. Het College geeft aan dat zij in het kader van de Taskforce woningbouw ernaar streeft het aantal nieuwe woningen zoveel mogelijk te beperken. Deze woning bestaat al sinds 1940. Nu de woning al 75 jaar bestaat, en in ieder geval sinds 1955 aantoonbaar permanent bewoond wordt, is er geen sprake van een toename van het aantal woningen indien de woning gelegaliseerd zou worden. Het aantal woningen blijft dan immers gelijk.

De termijn van 75 jaar wekt op zijn minst de verwachting dat de huidige situatie legaal is, dan wel dat deze gelegaliseerd kan worden en in ieder geval dat daartegen niet meer zal worden opgetreden. We gaan er dan ook vanuit dat een legalisatieverzoek niet nodig is, omdat er geen sprake is van een illegale situatie dan wel dat dit niet meer valt na te gaan.

Graag zouden wij uw standpunt horen in bovenstaande zaak. Wij hopen van harte op uw medewerking.

Hieronder onze uitgebreide overwegingen en bevindingen.

A Hof van Brussel 3 7007 JK Doetinchem
T (0314) 345445 (06) 50810791
E info@petermasselink.nl

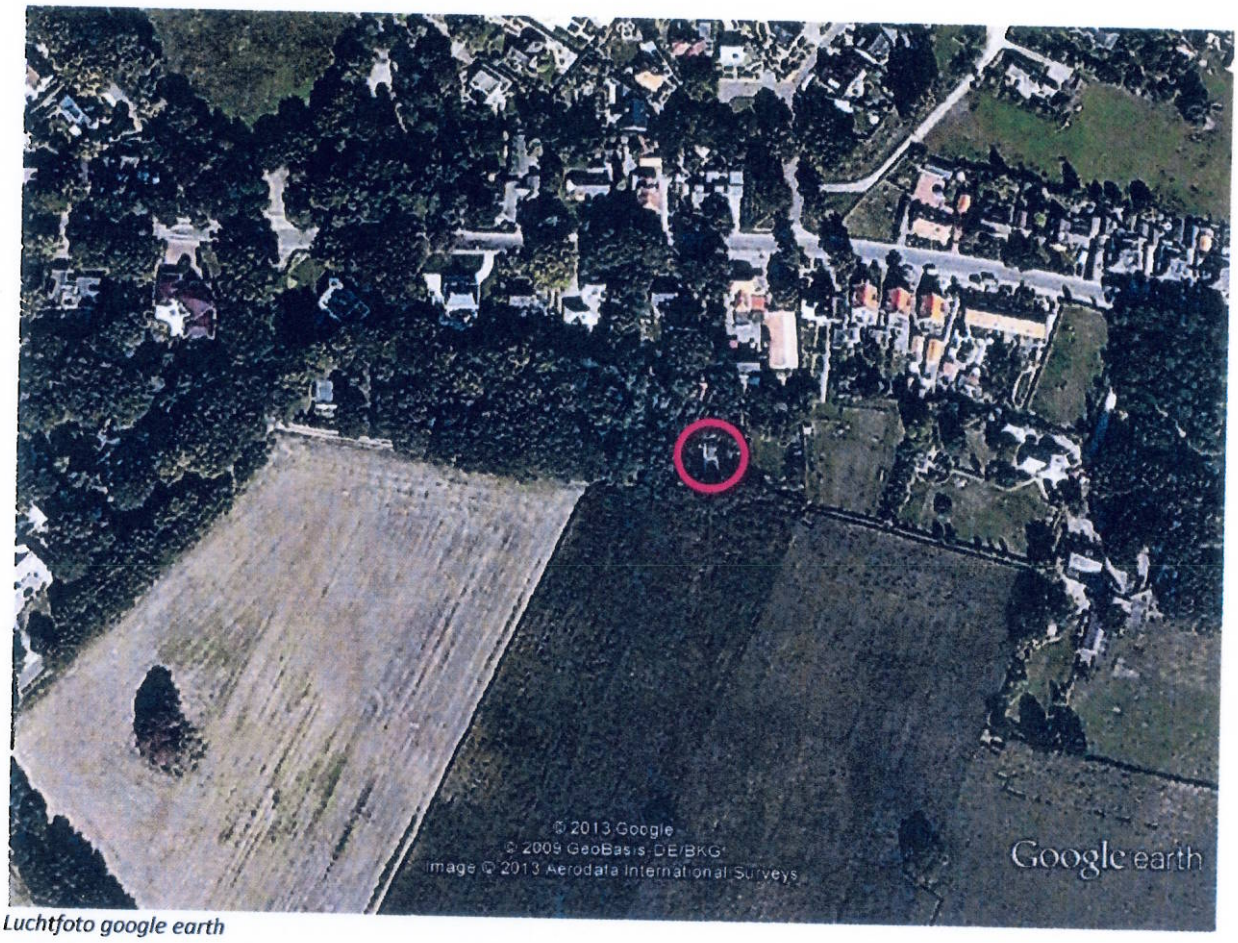
Peter Masselink, architect AVB BNA

1. Gegevens van de eigenaar:

Naam:	Van Mourik's Huizen Maatschappij B.V.
Adres :	Vijzelmolenlaan 6F
Postcode en plaats	3440 AC Woerden
Telefoonnummer	0348 485 185

2 Locatie: Dennenweg 148a kadastraal bekend gemeente Doetinchem sectie L nummer 2745

A Hof van Brussel 3 7007 JK Doetinchem
T (0314) 345445 (06) 50810791
E info@petermasselink.nl



Luchtfoto google earth

Dennenweg 148a is een kavel dat ligt tussen woningen aan de Rekhemseweg en plan De Vijverberg in Doetinchem. De kavel heeft zijn toegang aan de Dennenweg middels een zandweg achter de nieuwbouwwoningen van Plan De Vijverberg langs. Het betreft een plek in een smalle bosstrook waarop een houtskeletbouwwoning met de nodige bijgebouwen is gebouwd.

De woning is permanent bewoond, staat kadastraal bekend als woning(recreatie), heeft eigen aansluitingen, wordt aangeslagen voor €129.000,= waardepeildatum 01-01-2011 voor de WOZ en toch is er onduidelijkheid over de legaliteit van de woning.

Volgens de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), is de woning gebouwd in 1940. Vanaf die tijd is de woning al die tijd bewoond en wordt bewoning gedoogd. Het kadaster is vanuit BAG registratie verplicht eventuele illegale objecten vast te leggen en een huisnummer te geven, daarmee is dit bouwwerk dus niet automatisch legaal. Dat kan alleen als er in het bestemmingsplan iets is geregeld of als een bouwwerk vergund is.

3 Geschiedenis van de kavel

Het totale gebied ligt rond 1900 al ingeklemd tussen Rekhemseweg en spoorlijn en wordt aan de westkant begrensd door een weg die voorloper is van de Dennenweg. Aan de oostzijde ligt het bosgebied De Koekendaal. De huidige kavel ligt in een uitloper van dat bos. Het gebied wordt gekenmerkt door bos en agrarisch land. In tegenstelling tot de overzijde van de Rekhemseweg is er nagenoeg geen bebouwing in het gebied, uitgezonderd een tweetal boerderijen grenzend aan bosrand van de Koekendaal.

In de jaren '30 verschijnen de eerste woningen aan de Rekhemseweg in de bosstrook. Het gebied veranderd, delen van de uitlopers van het bos verdwijnen en er verschijnt meer akkerbouw. Eind jaren '30, begin jaren '40 wordt de Rekhemseweg een uitloper van de stad. Aan de rand van het gebied ontstaan aan de Rekhemseweg meer woningen en in 1940 wordt ook de woning van de Dennenweg 148a gebouwd, maar de kavel is op dat moment nog onderdeel van Rekhemseweg 8 en heeft de vorm van een L. In de jaren '50 is op kaarten al sprake van een rechtstreeks verbinding vanaf de Dennenweg over de huidige zandweg. Die situatie is sinds die tijd niet meer veranderd.

Wat we wel zien in de tijd is dat de kavels, die in vroegere tijd groot waren en bij boerenbedrijven hoorden, steeds verder versnipperd raken. Zodoende raakt het kavel ook afgesplitst van de oorspronkelijk bijbehorende kavel. In 1957 hoort de kavel van Dennenweg 148a nog bij Rekhemseweg 8 (kavelnummer 2746), maar wordt in de loop van de tijd verder

opgesplitst en verdeeld. Ondertussen is het een autonoom functionerend stuk grond geworden zonder kadastrale relatie met omliggende bebouwing.

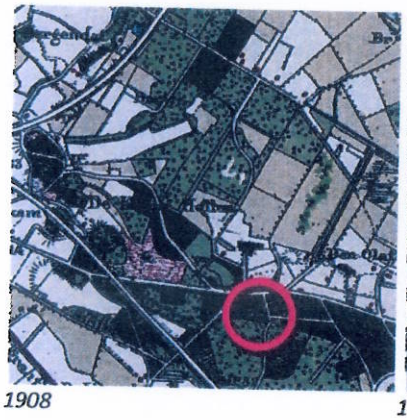
In 1953 wordt het nieuwe bestemmingsplan het zogenaamde Plan Verschoor vastgesteld. Daarin staat de volgende overgangs- en slotbepaling voor o.a. reeds bestaande objecten. Sinds 1940 is er al sprake van een woning dus valt de woning onder het volgende artikel.

artikel 37. Een gebouw dat reeds bestond voor de eerste ter-visielegging van de ontwerpplannen en in hoofdzaak en dat afwijkt van de bij die plannen en/of de in de voorschriften gegeven bestemming en/of voorgeschreven maten, mag geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits: a. de aard van het gebouw in overeenstemming met het desbetreffende plan wordt gebracht, of wel blijft binnen de categorie van gebouwen waartoe het behoort of behoorde; b. de kwantitatieve afwijkingen niet worden vergroot.

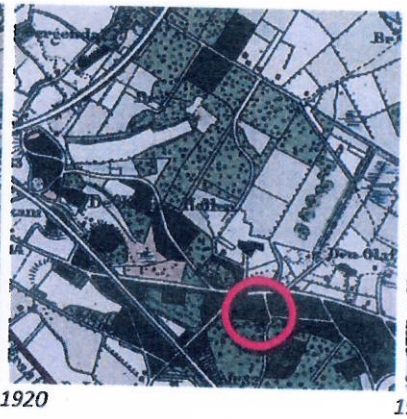
In 1963 wordt het nieuwe bestemmingsplan het zogenaamde Plan in Hoofdzaak 1963 vastgesteld. Daarin staat de volgende overgangs- en slotbepaling voor o.a. reeds bestaande objecten. Hetzelfde geldt voor onderstaand artikel.

artikel 24. Gebouwen die hetzij reeds bestonden ten tijde van de eerste ter-visielegging van het ontwerp van het plan, hetzij zijn gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning en die afwijken van de in het plan en/of de bebouwingsvoorschriften gegeven bestemmingen en/of maten, mogen behoudens in geval van onteigening ingevolge de wet geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits: a. de aard van het gebouw in overeenstemming met het plan wordt gebracht, dan wel blijft binnen de categorie van gebouwen waartoe het behoort of behoorde;als categorie in deze zin worden aangenomen: woningen(nietagrarisch) etc. b. de kwantitatieve afwijkingen niet worden vergroot.c. bij gehele vernieuwing of verandering de voorgevelrooilijn naar de wegzijde niet wordt overschreden.

In 1975 wordt het nieuwe bestemmingsplan Rekhemseweg 1974 vastgesteld. Daarbij valt de kavel wel binnen de woonfunctie, maar wordt de woning buiten het bouwvlak gelaten en valt in de functie erven en tuinen. Op grond van de overgangsbepaling wordt echter bewoning gedoogd.

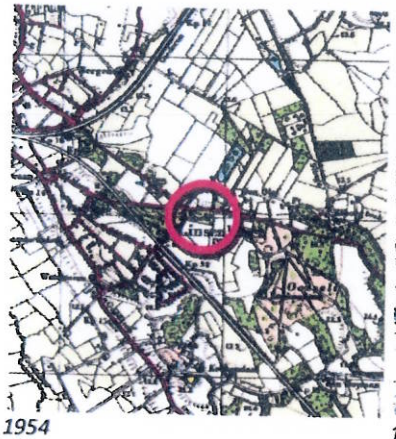


1908

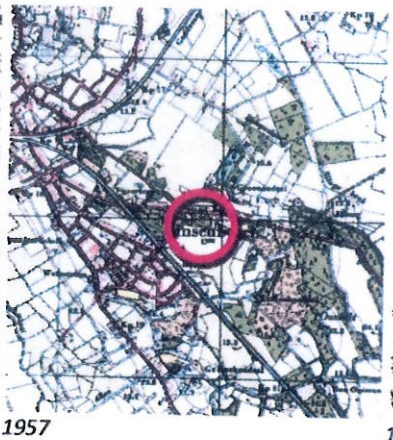


1920

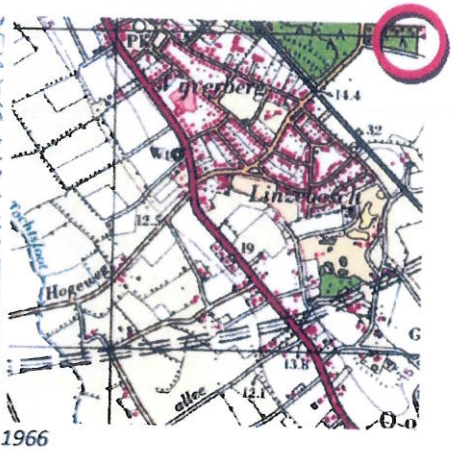
1930



1954

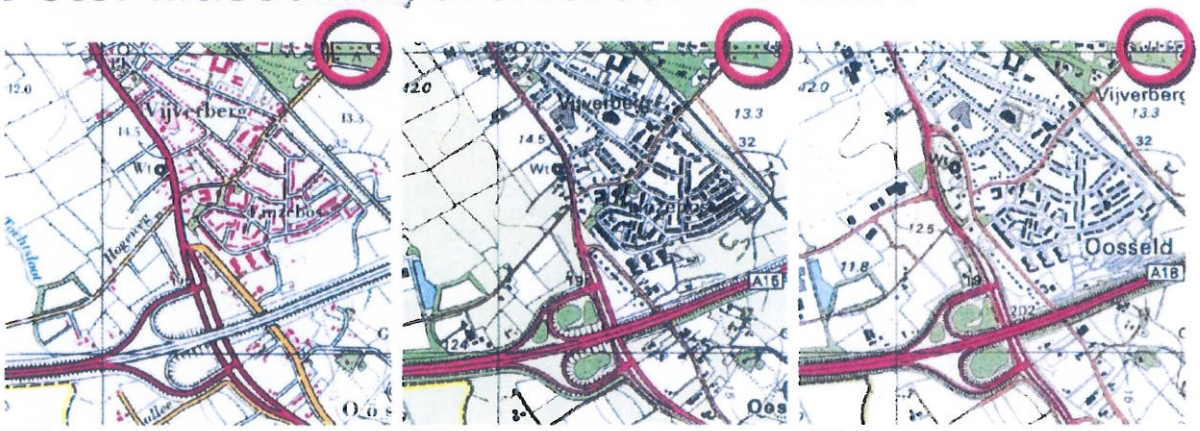


1957



1966

A Hof van Brussel 3 7007 JK Doetinchem
T (0314) 345445 (06) 50810791
E info@petermasselink.nl



1977 *1986* *1990*

3. Reden wijziging

De huidige woning is bewoonbaar, maar is dermate verouderd dat grondige renovatie of vervanging geen overbodige luxe zou zijn. Flink investeren in deze sterk verouderde woning heeft alleen zin als de belemmeringen in het huidige gebruik worden opgeheven. Het legaliseren van de woning en het veranderen van de bestemming in een woonfunctie zou voor iedereen duidelijkheid bieden maar ook kansen.

Het is een plek tussen de luxe woningen van de Rekhemseweg en de nieuwbouwwoningen van De Vijverberg. Wijziging zou het mogelijk maken een kwalitatief hoogwaardig alternatief te bouwen dat past tussen voornoemde woningen, maar zal daarmee ook voor de eigenaar een goed verhuurbaar object blijven. Een aantrekkelijk gebouw in een aantrekkelijk gebied.

Foto1 bestaande situatie

Foto2 bestaande situatie

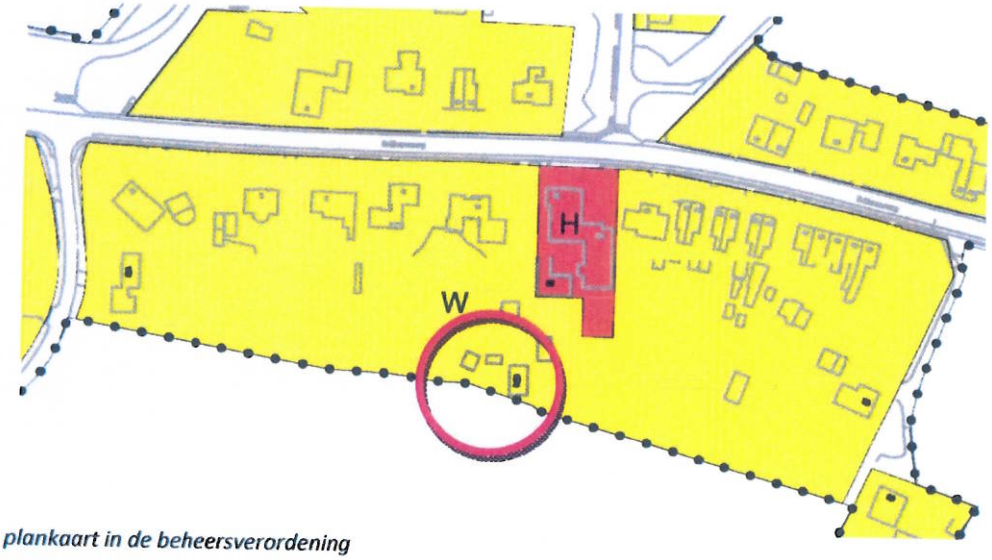
Foto3 bestaande situatie

A Hof van Brussel 3 7007 JK Doetinchem
T (0314) 345445 (06) 50810791
E info@petermasselink.nl

Foto4 bestaande situatie

Foto5 bestaande situatie

4. Huidig bestemmingsplan



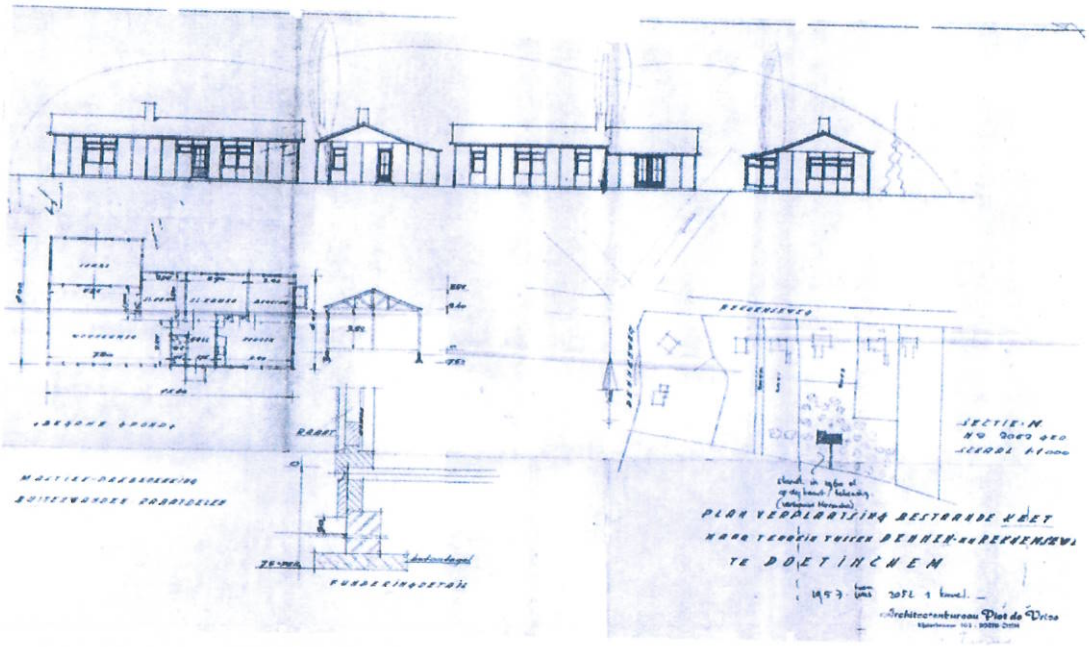
Fragment uit de plankaart in de beheersverordening

Op perceel L2745 is de beheersverordening 2013 van toepassing en daarmee ook de in de beheersverordening genoemde bestemmingsplannen Rekhemseweg 1974, Vijverberg Rekhemseweg uit 2007 en Rekhemseweg 1974 2e herziening Rekhemseweg uit 2010. Het perceel valt in de hoofdbestemming wonen. Het plan was volgens de BAG registratie in 1940 al bekend. In 1974 gelden daarom de overgangsbepalingen. De bepalingen 1 t/m 4 van art 16 zijn daarom van kracht.

Als we kijken hoe de bestaande situatie wordt bepaald in de beheersverordening dan wordt naar een viertal aspecten gekeken. De geldende bestemmingsplannen, informatie afkomstig uit de WOZ-database, luchtfoto's van de gemeente Doetinchem en het gemeentelijk vergunningenarchief. Over de eerste twee onderdelen is hiervoor al voldoende beschreven. De luchtfoto's van de gemeente Doetinchem zullen naar alle waarschijnlijkheid laten zien dat de kavel vanaf 1940 bebouwd is geweest. In het vergunningenarchief van de gemeente Doetinchem zijn in het dossier van Rekhemseweg 12 tekeningen gevonden die laten zien dat het plan wel degelijk bekend is bij de gemeente.

A Hof van Brussel 3 7007 JK Doetinchem
T (0314) 345445 (06) 50810791
E info@petermasselink.nl

Peter Masselink, architect AVB BNA



5. Overwegingen ten aanzien van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Wij begrijpen uit de samenvatting Taskforce bouwprojecten maart 2013 dat het aantal inwoners in de Achterhoek krimpt, het aantal huishoudens stijgt, maar dat die mogelijk ook zullen gaan dalen na 2025. Regionaal is daarom 3 jaar geleden afgesproken om het aantal woningen in de planvoorraad te verminderen.

In die samenvatting wordt duidelijk dat de gemeente zich concentreert op herprogrameren, faseren en saneren. De gemeente loopt op verschillende terreinen risico en wil dit heel begrijpelijk zoveel mogelijk beperken. In dat beeld past een vraag voor een extra woning niet. Er wordt ook specifiek aangegeven dat uiterste terughoudendheid wordt betracht bij VAB-initiatieven, nieuwe landgoederen en herbestemming van leegstaande gebouwen.

In dit geval betreft het een situatie die al 75 jaar bestaat en die, zoals nu blijkt, ook in het archief van de gemeente bekend is. De woning wordt als volwaardige woning aangeslagen en bij de Burgelijke Stand blijkt er altijd iemand ingeschreven te hebben gestaan. Alles wijst er dus op dat de woning rechtmatig is gebouwd en de woning is altijd bewoond geweest. Voor ons een groot knelpunt, waarin ook in de Taskforce ruimte voor is om op te lossen.

Daarom vragen wij de Raad van de gemeente Doetinchem om mee te werken, om deze wijziging van het bestemmingsplan en daarna legalisatie van de woning mogelijk te maken.

Wij horen middels dit principeverzoek graag uw standpunt in deze zaak.

Met vriendelijke groet,

Peter Masselink Masselink.

A Hof van Brussel 3 7007 JK Doetinchem
T (0314) 345445 (06) 50810791
E info@petermasselink.nl