

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200726

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 11 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van 23 zorgappartementen aan de Heijermansstraat ongenummerd (sectie N, perceelnr. 199) in Doetinchem.

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 20 januari 2021 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 27 januari 2021 aangeleverd. De aanvraag is nu 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):

- Brandveilig gebruik
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e 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.

Geen aanhoudingsplicht voorbereidingsbesluit

Vanaf 24 februari 2021 is het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2021" ter inzage gelegd. De aanvraag is op 11 december 2020 ingediend. Er is dan ook geen sprake van aanhoudingsplicht.

Procedure

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben vanaf 26 mei 2021 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 Brandveilig gebruik;
- bijlage activiteit Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- bijlage activiteit Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200726

Activiteit Brandveilig gebruik

Motivatie:

Voor de beoordeling van de aanvraag hebben wij deze voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noordoost Gelderland (VNOG).

Wij hebben een positief advies ontvangen over het brandveilig gebruik van de VNOG d.d. 26 februari 2021 met kenmerk 21-55564.

Conclusie:

Wij onderschrijven dit advies evenals de daarin genoemde voorwaarden. Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze vergunning.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200726

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

Hiervoor wordt verwezen naar de activiteit Handelen in strijd met Regels Ruimtelijke Ordening.

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 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.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

Conclusie: de aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.

4. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 14^e wijziging.

Conclusie: de aanvraag is akkoord onder de voorwaarden die hieronder staan.

Voorwaarden:

Nog aan te leveren gegevens:

1. Wij hebben een advies ontvangen over de constructieve gegevens van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), met kenmerk ODRA21AV0001. Wij onderschrijven dit advies evenals de daarin genoemde voorwaarden. Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze vergunning.

2. Leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

3. Brandveiligheid:

Gegevens waaruit blijkt dat

- a. de appartementen als afzonderlijke brandcompartimenten worden uitgevoerd conform Bouwbesluit Artikel 2.83 lid 5 (+ toelichting),
- b. de appartementen een afzonderlijke Sub BC worden met een wbdbo schil van 30 minuten,
- c. de 3 woonfuncties (gemeenschappelijk) Sub BC1, Sub BC2, Sub BC3 worden uitgevoerd als brandcompartiment conform Artikel 2.83 lid 6;
- d. alle documenten conform nieuwbouw zijn verwoord;
- e. er naast de theoretische stralingsflux berekening ook een visueel model wordt aangeboden waarin aangetoond wordt dat er geen vlamoverslag kan plaatsvinden,
- f. de organisatie aantoonbaar moet maken dat alle bewoners op de 2e en 3e bouwlaag veilig kunnen vluchten of het concept "stay in place" gaat wordt toegepast. Dit heeft gevolgen voor de brandcompartimentering.

- g. er projecteringstekeningen worden gemaakt en aangeleverd ten bate voor het beoordelen van het pve;
 - h. de organisatie aan gaat geven op welke manier de toegang voor de hulpdiensten geregeld gaat worden;
 - i. dat de organisatie op tijd een aanvraag indient voor een rechtstreekse doormelding naar de MON (Meldkamer Oost Nederland)
- Deze gegevens moet u uiterlijk 21 dagen voor de start van de werkzaamheden indienen bij uw vergunning op www.omgevingsloket.nl. Op een andere manier aanleveren is niet mogelijk.

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 m³;
 - c) glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m³;
 - 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 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
3. U moet bouwen volgens het Bouwbesluit.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200726

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

Op 27 oktober 2020 hebben burgemeester en wethouders besloten om in principe en onder voorwaarden mee te werken aan het plan voor de bouw van een woonzorgcomplex met 23 zorgappartementen voor ouderen met een verstandelijke beperking op het perceel aan de Heijermansstraat 21 in Doetinchem.

Geldend bestemmingsplan

Op de locatie gelden twee beheersverordeningen, namelijk 'Noordoost Doetinchem - 2012' en 'Noordoost Doetinchem - 2014'. Het plan ligt in de bestemming 'wonen'. Zie ook paragraaf 1.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Wonen

Het plan past niet in de beheersverordening. Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaande gebruik in een gebied met een lage dynamiek. In het verordeninggebied worden geen ruimtelijke ontwikkelingen verwacht binnen 10 jaar van de vaststelling van de verordening.

Het plan past niet binnen de planologische-juridische mogelijkheden van de geldende beheersverordening omdat het gaat om een andere ontwikkeling dan in 2009 is voorzien. De beheersverordening maakt een nieuwe ontwikkeling niet mogelijk.

Afwijken beheersverordening

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Dit kan met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Als voorwaarde geldt dat het project niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijk onderbouwing, die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met het 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. Hierna worden nog enkele aspecten toegelicht.

De aanvraag past binnen de Woningbouwstrategie 2019

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 28 november 2019 de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren de aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen.

In de woningbouwstrategie is aangegeven dat er in de ouderensector een tekort aan verblijfsplaatsen is voor dementerenden en mensen die somatische zorg nodig hebben. Dit plan speelt in op deze behoefte door zorgwoningen en ondersteunende ruimten te bieden.

Er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld

De vormvrije m.e.r. beoordeling bestaat sinds 1 april 2011 en vindt zijn grondslag in het Besluit m.e.r.. De vormvrije m.e.r. beoordeling houdt in dat het bevoegd gezag voor bepaalde activiteiten moet beoordelen of sprake kan zijn van nadelige gevolgen voor het milieu. Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r. beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

In de ruimtelijke onderbouwing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Op basis van de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan wordt ingepast en gerealiseerd, is uitgesloten dat de activiteit nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

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 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Bor. De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 21 september 2017 besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze aanvraag valt binnen categorie 3 van de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook bevoegd gezag en heeft op 29 oktober 2020 besloten om in principe mee te werken aan het initiatief voor het bouwen van een woonzorgcomplex aan de Heijermansstraat 21 in Doetinchem.

Anterieuere overeenkomst

Op 12 januari 2021 is door initiatiefnemer een anterieuere overeenkomst getekend. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De overeenkomst biedt waarborging voor een goede ontwikkeling op het plangebied.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om afwijking te kunnen verlenen van de beheersverordening.

Voorschriften

Parkeren

Er moeten minimaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze zullen worden gerealiseerd op het voorterrein van het woon-zorgcomplex.

Inrichting openbaar gebied

Het openbaar gebied rondom de nieuwbouw moet worden uitgevoerd conform inrichtingstekening.

Overig

Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing (en de onderzoeken die daarbij horen).

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200726

Bijlage 1: Activiteit Uitweg

Motivatie

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Doetinchem. De aanvraag gaat over het aanleggen een 2 uitwegen van 5,50 meter.

Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening.

Aanleggen uitweg

De uitweg kan door u en voor uw rekening worden aangelegd onder toezicht van de afdeling Buha. Hieraan verbonden aanlegkosten zijn voor uw rekening.

De kosten voor het eventueel verplaatsen van de lichtmast zijn € 1089,00 inclusief btw.

Voorwaarden

Huidige verharding voetpad draaien, bestaande banden verlagen en parkeervakken aanpassen. Eventueel verplaatsen van de lichtmast.

Er is afstemming nodig met de heer S. Rutjes van dienst stedelijk beheer Buha over het eventueel verplaatsen van de lichtmast. Wellicht kan de situatie met de aanleg zo aangepast worden dat het verplaatsen van de lichtmast niet noodzakelijk is.

Ook stemt u met de heer Rutjes af wie de uitvoerend aannemer wordt.

Voor vragen over het aanleggen van de uitweg, en het afstemmen, verplaatsen lichtmast kunt u per mail contact opnemen met de heer S. Rutjes. Email: s.rutjes@buha.nl

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200726

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- derdeel_A_opbouw_en_fundering_SIGNED_pdf (constructieberekening)
- Bijlage_1_Verkennend_bodemonderzoek_pdf (verkennend bodemonderzoek)
- Bijlage_2_Notitie_externer_veiligheid_pdf (Notitie externe veiligheid)
- Nieuwbouw zorgcomplex Heijerveste te Doetinchem. (aanvraagformulier publiceerbaar)
- 1134B003_dd_b_13-04-2021_pdf (tekeningen brandveiligheid)
- an_de_Heijermansstraat_te_Doetinchem_pdf (brandmeld ontruimingsinstallatie PVE)
- ex_Heijerveste_Doetinchem_13-04-2021_pdf (brandveiligheidsrapport)
- 34_Bouwbesluittoets_01_dd_10-12-2020_pdf (Bouwbesluittoets)
- 1134_principe_details_pdf (Principedetails)
- 1134B004_pdf (technisch blad riolering en fundering)
- 1134S004_pdf (Situatietekening nieuw)
- 1134S001_pdf (Situatietekening bestaand)
- scan_natuurtoets_Heijermansstraat_21_pdf (Quickscan natuurtoets)
- 4_Verkennend_archeologisch_onderzoek_pdf (Verkennend archeologisch onderzoek)
- alenstaat_exterieur_02_dd_10-12-2020_pdf (Kleuren- en materialenstaat)
- Nieuwbouw zorgcomplex Heijerveste te Doetinchem. (Aanvraagformulier compleet)
- ING_Heijermanstraat_21_definitief-01_pdf (Ruimtelijke onderbouwing)
- 34_principe_details_02_dd_27-01-2021_pdf (principedetails)
- 1134B002_a_27-01-2021_pdf (Bestektekening gevels en doorsneden)
- 1134B001_dd_b_13-04-2021_pdf (Bestektekening plattegronden)
- b&w besluit vvgb (b&w besluit procedure vvgb)
- Constructieadvies 08-02-2021 (constructie-advies ODA kenmerk ODRA21AV0001)
- 20200726 Advies VNOG Heijermansstraat Doetinchem brandveilig gebruik (Advies VNOG d.d. 26-02-2021 - brandveilig gebruik - akk onder voorwaarde)

De namen van de documenten hebben wij overgenomen van het omgevingsloket. Hierachter staan de werkbare namen die wij aan de documenten hebben toegevoegd. De documenten worden niet met de beschikking verzonden.