

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van een zorgcomplex aan de Spoorstraat 40-42 (sectie M, perceelnummers. 3596, 4231) 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, en is na indiening meerdere malen aangepast. Op 4 februari zijn de laatste documenten ingediend. 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):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (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 **4 maart 2022** 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 Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO (art. 2.1 lid 1c Wabo);
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Doetinchem,

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200751

Bijlage Activiteit Bouwen

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. 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.

2. Bouwbesluit:

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

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

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

Voorwaarden:

1. Constructieve gegevens. Wij hebben een advies ontvangen over de constructieve gegevens van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), d.d. 6 maart 2021, kenmerk ODRA21AB0211. Wij onderschrijven dit advies evenals de daarin genoemde voorwaarden. Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze vergunning.
2. Brandveiligheid. Wij hebben een advies ontvangen over de brandveiligheid van de Veiligheidsregio Noordoost Gelderland (VNOG), d.d. 31 maart 2021, kenmerk RB/OMG040/MB/CG/*NWBWSPoorstraat. Wij onderschrijven dit advies evenals de daarin genoemde voorwaarden. Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze vergunning.
3. Een nader uitgewerkt rioleringsplan.
4. 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 voldoende doorvoeren voor oplaadpunten realiseren voor parkeervlakken, conform afdeling 5.4 van het Bouwbesluit
4. U moet bouwen volgens het Bouwbesluit.

UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20200751

Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Achtergrond

Op 17 maart 2020 hebben burgemeester en wethouders besloten om in principe en onder voorwaarden mee te werken aan het plan voor de bouw van een woonzorgcomplex voor WLZ-verzekerden met een verblijfsindicatie op de percelen 3596 en 4231 aan de Spoorstraat 40-42 in Doetinchem.

Geldend bestemmingsplan

Op de locatie geldt op het moment van de aanvraag de beheersverordening 'Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid – 2014' van de gemeente Doetinchem. Binnen deze beheersverordening heeft de locatie de bestemming 'Detailhandel'. Op 24 juni 2021 is het bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021' vastgesteld, deze is geheel in werking. Ook binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding 'Detailhandel'.

Detailhandel

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 verordening gebied 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 2014 is voorzien. De beheersverordening maakt een ontwikkeling van het vastgelegde gebruik (detailhandel) naar functie 'wonen' of 'maatschappelijk' 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 wordt in onderdeel 8 uiteengezet dat zorgwoningen een aparte categorie vormen. Voor zorgwoningen geldt dat de behoefte aan de specifieke vorm van wonen met zorg moet zijn aangetoond. In de ruimtelijke onderbouwing geeft Estinea aan momenteel 22 mensen op de wachtlijst heeft staan om begeleidt te wonen. 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 17 maart 2020 besloten om in principe mee te werken aan het initiatief voor het bouwen van een woonzorgcomplex aan de Spoorstraat 40-42 in Doetinchem.

Anterieure overeenkomst

Op 23 december 2021 is door initiatiefnemer een anterieure 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

Inrichting openbaar gebied

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

Ecologisch werkprotocol

Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld voor de aanvang van de uitvoeringsfase.

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 20200751

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 1933_Bouwbesluittoets_pdf (Bouwbesluittoets)
- historisch_bodemonderzoek_09-06-2020_pdf (Aanvullend historisch bodemonderzoek)
- eg_en_railverkeerslawaa_i_15-04-2020_pdf (Akoestisch onderzoek)
- traat_40-42_te_Doetinchem_21-04-2020_pdf (Archeologisch onderzoek)
- ingsonderzoek_Spoorstraat_31-03-2020_pdf (Trillingsonderzoek)
- asbest_en_bodemonderzoek_01-10-2018_pdf (Asbest- en bodemonderzoek)
- etinchem_indicatief_funderingsadvies_pdf (Funderingsadvies)
- 5_aanvr_omgev_constr_2515-1_20200730_pdf (Uitgangspunten constructief)
- 2515_B00_overzicht_bgg_20200730_pdf (Overzicht begane grond)
- 2515_B01_overzicht_1e_verd_20200730_pdf (Overzicht 1e verdieping)
- 2515_B02_overzicht_2e_verd_20200730_pdf (Overzicht 2e verdieping)
- 2515_B03_overzicht_dak_20200730_pdf (Overzicht dak)
- 515_F00_overzicht_fundering_20200730_pdf (Overzicht fundering)
- 2515_P00_palenplan_20200730_pdf (Palenplan)
- Nieuwbouw locatie Spoorstraat 40-42 te Doetinchem (Aanvraagformulier complete versie)
- Nieuwbouw locatie Spoorstraat 40-42 te Doetinchem (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- Akoestiek_Spoorstraat_Doetinchem_pdf (nagalmberekening)
- Principebesluit B&W-besluit 1312533 (B&W besluit 17 maart 2020)
- tinchem_15-07-2020_geact_28-01-2022_pdf (quickscan natuurwaarde onderzoek)
- pport_Aerius_met_bijlagen_25-05-2021_pdf (Aerius berekeningen)
- onenden_van_19-02-2020_en_12-07-2021_pdf (Bewonersbrief)
- traat_40-42_te_Doetinchem_12-11-2021_pdf (Erfbeplantingsplan)
- 0-09-2021_met_bijlagen__met_bijlagen_pdf (Plan van Eisen inzake archeologie)
- ning_hemelwaterafvoer_en_infiltratie_pdf (Bestektekening fundering en riolering)
- rtstraat_40-42_Doetinchem_16-09-2021_pdf (Vleermuisinventarisatie)
- Aangevulde ROB 30 maart 2022 (Ruimtelijke onderbouwing)
- 1933B009_pdf (brandcompartimentering)
- 1933B010_pdf (Bestektekening overzicht BVO)
- 1933B011_pdf (Bestektekening overzicht gebruiksfuncties)
- 1933_Principe_details_pdf (Principedetails)
- alenstaat_exterieur_03_dd_16-07-2020_pdf (Kleur- en materialenstaat)
- 1933B001a_pdf (geveltekening)
- 1933B002b_pdf (plattegrondtekening beganegrond)
- 1933B003a_pdf (plattegrondtekening 1e verdieping)
- 1933B004b_pdf (plattegrondtekening 2e verdieping)
- 1933B005a_pdf (plattegrondtekening dakoverzicht)
- 1933B006a_pdf (doorsnedetekening)

- 1933B012a_pdf (bestektekening fundering)
- 1933S002d_pdf (situatietekening nieuw)
- Constructieadvies 06-03-2021 (constructie-advies akkoord)
- Advies VNOG (advies VNOG akkoord)

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.