

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 20 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over bouwen van 64 zorgstudio's (in 2 gebouwen) aan de Groot Hagen 6 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 19 juli 2023 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 30 augustus aangeleverd. De aanvraag is nu compleet en in behandeling genomen.

Besluit

Dit besluit is genomen ten tijde dat de Omgevingswet in werking is getreden. De aanvraag is echter onder het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ingediend, namelijk op 20 maart 2023. Op deze aanvraag is het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet omgevingswet van toepassing. Dat betekent dat het 'oude recht' van toepassing is gebleven op de procedure en bij de beoordeling van dit besluit.

Burgemeester en wethouders besluiten hierbij om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij is rekening gehouden met de artikelen 2.1, 2.2, 2.12 en 2.18 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)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)
- Kappen (art. 2.2 lid 1g Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (art. 2.1 lid 1b Wabo)

De vergunning is verleend met afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° van de Wabo.

Er wordt ingestemd met het verzoek om toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel van artikel 1.3 Bouwbesluit ten aanzien van het in artikel 2.18, lid 3 gestelde voorschrift.

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 **XXXXXXXXXX** zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar reactie (zienswijze) geven. In deze periode zijn **wel/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 activiteit Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);
- bijlage activiteit Kappen (Art. 2.2 lid 1g Wabo);
- bijlage activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1 sub b Wabo)
- bijlage Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

B.H.W. Lubbers
Hoofd van de afdeling ruimte

Bijlage Activiteit Bouwen

Omschrijving aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van 64 zorgstudio's, verdeeld over twee gebouwen. Ieder gebouw bestaat uit twee vleugels voorzien van twee bouwlagen. In het midden van de gebouwen bevindt zich een centrale bouwmassa van 3 bouwlagen met daarin de toegang, trappenhuis, lift, centrale voorzieningen en technische ruimtes. Beide woonvleugels hebben een goothoogte van ca. 5,3 m bij een bouwhoogte van ca. 8,3 m. Het midden bouwdeel heeft een hoogte van 10,7 m bij een goothoogte van 9,4 m. De woonvleugels worden vanuit het centrale gedeelte ontsloten en hebben aan beide kopse kanten een tweede trappenhuis.

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

De aanvraag past niet in het bestemmingsplan. Daarom is ook de activiteit 'Handelen in strijd met regels RO' aangevraagd. Zie voor nadere motivering de bijlage 'Handelen in strijd met regels RO'.

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 een streng welstandsbeleid. De aanvraag is voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft op 16 februari 2024 een positief advies gegeven. Wij nemen dit advies over.

3. Bouwbesluit:

Het bouwplan is getoetst aan de nieuwbouwvoorschriften zoals die gelden voor een gezondheidszorgfunctie. Het is na het verbinden van onderstaande voorwaarden aan de vergunning, en het toepassen van het gelijkwaardigheidsbeginsel van artikel 1.3 Bouwbesluit, voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

De ramen op de verdieping hebben een borstweringshoogte van 0,74 m. Op grond van artikel 2.18, lid 3 heeft een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer. Hieruit volgt dat de ruit in de betreffende ramen onderdeel uitmaakt van de vloerafscheiding. De ruiten moeten om die reden worden uitgevoerd in doorval veilig glas, conform NEN 3569. Aanvrager heeft verzocht deze oplossing als gelijkwaardig te accepteren. De gemeente stemt hier mee in, onder voorwaarde dat bij uitvoering de certificaten van het toegepaste glas worden overlegd.

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

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

Voorwaarden:

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

1. De aan te leggen parkeerplaatsen moeten worden voorzien van leidingdoorvoeren voor toekomstige oplaadpunten voor ten minste 1 op de 5 parkeervakken. (artikel 5.15, lid 2 Bouwbesluit);
2. De gebouwen moeten worden voorzien van een aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in de richtlijn breedband. Iedere zorgstudio moet een eigen toegangspunt voor de aansluiting op dit netwerk krijgen. (afdeling 6.14 Bouwbesluit);

3. Het regenwater van deze twee nieuwe gebouwen moet op het eigen terrein worden verwerkt / geïnfiltreerd, met een minimale bergingshoeveelheid van 20 mm gerekend over het aangesloten verharde (dak)oppervlak;
4. Het aantal te plaatsen pv panelen moet ten miste gelijk zijn aan het aantal waarmee is gerekend in de BENG berekening;
5. Indien bij graafwerkzaamheden vondsten worden gedaan, waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat het archeologische waarde heeft, moet dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden gemeld. Ook wordt de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Doetinchem (mevrouw G. Dutman) hierover direct geïnformeerd. (artikel 5.10 Erfgoedwet);
6. Bluswatervoorziening.
Op grond van artikel 6.30 Bouwbesluit, moet de afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang niet meer dan 40 m bedragen. Geadviseerd wordt een extra ondergrondse brandkraan aan de Keppelseweg-zijde aan te brengen, gelet op de nieuwe contouren van de gebouwen. Deze is besproken tijdens het overleg van 24-01-2024.
7. Brandmeldinstallatie:
Op grond van artikel 6.20 Bouwbesluit, moet het gebouw worden voorzien van een installatie met volledige detectie. Die wordt uitgewerkt conform NEN 2535. De uitwerking zal in de voorbereiding bouw door installateur volgen. Afstemming met de brandweer van de VNOG is gewenst bij de uitwerking.
8. Brandscheidingen
Bouwbesluit schrijft voor dat brandscheidingen zowel rook als brandwerend uitgevoerd moeten worden. Dit houdt in dat de kleppen bij een brandmelding motorisch dicht gestuurd moeten worden door de BMI. De aanvrager wil kleppen gebruiken die niet conform bouwbesluit zijn uitgevoerd en wil hier gebruik maken van een gelijkwaardige oplossing. Dit is akkoord onder voorwaarde dat de gelijkwaardigheid van de toe te passen kleppen, voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, wordt aangetoond. Hiertoe moeten testrapporten van de betreffende kleppen ter nadere goedkeuring aan het bouwtoezicht en de brandweer van de VNOG worden overlegd.
9. De constructieve verantwoording voor het aanvraagstadium is akkoord. Voor start uitvoering moeten de volgende gegevens ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:
 - a. Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - Resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - Berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op palen.
 - b. Palenplan, waarop aangegeven:
 - Rapportnummer geotechnisch rapport;
 - Plaats van de sondeerpunten;
 - Gemaatvoerde paallocaties;
 - De rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - Paalpuntnivo's en het bouwpeil in m + NAP;
 - Type en afmetingen van funderingspalen;
 - Paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
 - c. Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type);

- d. Specificaties funderingspalen (leverancier);
 - e. Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
 - f. Wapeningsberekening en – tekening van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, - poeren en –palen;
 - g. Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren , kolommen, wanden en lateien);
 - h. Detailberekeningen en werktekeningen van staalconstructies inclusief verbindingen en verankeringen;
 - i. Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.
10. Vóór start van de werkzaamheden dient in een veiligheidsplan vastgelegd te worden hoe omgegaan wordt met de volgende onderwerpen:
- ☐ Veiligheid in de omgeving
 - ☐ Geluidhinder
 - ☐ Trillingshinder

Het veiligheidsplan bevat naast bovenstaande onderwerpen uit ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:

- ☐ de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- ☐ de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- ☐ de situering van het te slopen en het te bouwen bouwwerk;
- ☐ de aan- en afvoerwegen;
- ☐ de laad-, los- en hijszones;
- ☐ de plaats van bouwketen;
- ☐ de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- ☐ de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- ☐ de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- ☐ gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;

Nog aan te leveren gegevens:

1. De constructieve gegevens, zoals hierboven onder kopje voorwaarden genoemd;
2. Het bouwveiligheidsplan zoals hierboven onder kopje voorwaarden genoemd;
3. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de toegepaste gelijkwaardigheid t.a.v. het Bouwbesluit aan te tonen;
4. Een goedgekeurd Programma Van Eisen (PVE) voor de brandmeld- en ontruimings-alarminstallatie.

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.

Algemene voorwaarden

De volgende algemene voorwaarden zijn van toepassing:

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 2012.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230130

Bijlage activiteit Handelen in strijd met regels RO

Achtergrond

Stichting Sensire wil op het perceel aan de Groot Hagen 6 in Doetinchem twee gebouwen realiseren met ieder 32 zorgstudio's.

Projectomschrijving

Op het adres Groot Hagen 6 bevindt zich een verpleeghuis van zorgorganisatie Sensire. Sensire is voornemens om deze locatie te herontwikkelen. Dit gebeurt in twee fasen. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning ziet op de eerste fase. De eerste fase bestaat uit de realisatie van twee woonzorggebouwen met ieder 32 studio's voor ouderen, het aanleggen van de benodigde inritten en de kap van 3 bomen op het achtererf van het bestaande verpleeghuis aan de kant van de Keppelseweg.

Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021, onherroepelijk vastgesteld op 26 juni 2024 (hierna: het bestemmingsplan) is het geldende bestemmingsplan. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het bestemmingsplan is een bouwvlak aanwezig en geldt een maximum bebouwingspercentage van 35%. De maximale bouw- en goothoogte is 12 meter. Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – aardkundige waarden' en 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

Het bestemmingsvlak is tot slot grotendeels bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. In het midden van het bestemmingsvlak ligt nog een strook met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Ook aan de zuidkant is een relatief kleine strook dubbel bestemd met 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.

De zorggebouwen worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Daarbij wordt de naar de weg gekeerde bouwgrens overschreden. Daarom moet een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan verleend worden.

Afwijken bestemmingsplan

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, sub a, onder 3 van de Wabo. Als voorwaarde geldt dat het project niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het besluit moet gemotiveerd worden met een zogeheten Ruimtelijke Onderbouwing.

Overwegingen

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Den Ooiman, Doetinchem' van 10 maart 2023. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan niet in strijd is met geldend ruimtelijk beleid. Ook is het plan niet in strijd met overige wet- en regelgeving op het gebied van milieu, stikstof, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer et cetera. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is op 20 december 2023 een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is onder andere de uitvoering en handhaving van het landschappelijk inrichtingsplan vastgelegd en het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie. Deze overeenkomst biedt waarborging voor een goede ontwikkeling van het plangebied.

Stikstofrapportage

De Ruimtelijke Onderbouwing is gebaseerd op het stikstofonderzoek van 14 maart 2023, waarbij gebruik is gemaakt van een inmiddels gedateerde versie van de Aeriusscalculator (bijlage 10 bij de ruimtelijke onderbouwing). Op 18 juni 2024 is een geactualiseerd stikstofonderzoek op basis van de laatste Aeriusscalculator aangeleverd, waaruit blijkt dat het project ook met berekeningen met de laatste versie van de Aeriusscalculator geen significant, negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Aanmeldnotitie vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.)

Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling (paragraaf 5.13 van de Ruimtelijke Onderbouwing) blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk. Er kan worden volstaan met deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Geluid

Gelijktijdig met dit besluit wordt ook een besluit genomen voor het vaststellen van een hogere waarde. Een uitgebreide toelichting hierop is te lezen in paragraaf 5.2 van de Ruimtelijke Onderbouwing. De procedure tot het vaststellen van de hogere waarde voor geluid wordt gecombineerd met de procedure van deze aanvraag.

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 onder artikel 1 sub 4 (het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen) van de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad alsnog een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook het bevoegd gezag en heeft op 3 mei 2022 besloten de uitgebreide procedure toe te passen voor een buitenplanse afwijking.

Voorschriften

Algemeen

Bij de uitvoering van het plan moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die daarbij horen. Hieronder wordt op enkele voorwaarden nog eens specifiek ingegaan:

Tijdelijk parkeren

Tijdens en na de realisatie van fase 1 zijn 90 parkeerplaatsen tijdelijk niet te gebruiken. De vergunninghouder moet daarom 90 (tijdelijke) vervangende parkeerplaatsen zowel tijdens als ná de realisatie nabij de projectlocatie realiseren. De 90 parkeerplaatsen moeten tijdens en na de realisatie van deze omgevingsvergunning beschikbaar zijn en in stand gehouden worden, totdat deze parkeerplaatsen weer permanent zijn gerealiseerd in fase 2 van de herontwikkeling van het terrein of anderszins. Daarnaast geldt de voorwaarde dat er 24 parkeerplaatsen permanent gerealiseerd moeten worden, zoals beschreven in paragraaf 5.1.2. van de Ruimtelijke Onderbouwing.

Archeologie

Degene die anders dan bij het doen van (archeologische) opgravingen een zaak vindt, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologische vondsten, oud muurwerk, een beerput of een waterput. Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Doetinchem hierover direct te informeren.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230130

Bijlage Activiteit Uitweg

Motivatie

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Doetinchem. De aanvraag gaat over het aanleggen van 2 uitweg van 6 meter.

Conclusie: de aanvraag past binnen deze verordening.

Aanleggen uitweg

De uitweg wordt door de gemeente aangelegd. Hieraan zijn kosten verbonden.

Bijlage Activiteit Kappen

De vergunning is verleend volgens de Bomenverordening gemeente Doetinchem

Het gaat hier om het kappen van 3 eiken, staande op het terrein van verzorgingshuis Den Ooiman, gelegen aan Groot Hagen 6 in Doetinchem.

Het plan is op de locatie vervangende nieuwbouw te realiseren.

De 3 te kappen bomen zijn niet opgenomen binnen de lijst van bijzondere bomen van gemeente Doetinchem.

Met de voorgenomen ontwikkeling zullen een 3-tal solitaire bomen moeten worden gekapt. Dit blijkt uit een uitgevoerde Boom Effect Analyse, die als bijlage bij de ROB is gevoegd. De bomen moeten wijken ten behoeve van de nieuwbouw van het zorggebouw, de bijbehorende routing over het terrein en parkeerplaatsen.

Wij leggen u een herplantplicht op

Een te kappen boom is beoordeeld als waardevol. Wij leggen daarom een herplantplicht op.

Binnen een jaar na de velling moet er op het perceel Groot Hagen 6 in Doetinchem minimaal 1 nieuwe boom met een stamomtrek van 18/20 centimeter worden teruggplant. Als de nieuwe aanplant niet aanslaat moet zo spoedig mogelijk nieuwe gelijkwaardige herplant plaatsvinden. Dit moet in elk geval gebeuren binnen een half jaar na teniet gaan van de oorspronkelijke herplant.

De vergunning blijft tot twee jaar na het onherroepelijk worden geldig

De vergunning wordt onherroepelijk zes weken na verzending van deze brief als geen bezwaren worden ingebracht.

U moet de schade aan natuur zoveel mogelijk voorkomen

Dit vloeit voort vanuit de Wet natuurbescherming. U moet bij de voorbereiding en uitvoering van alle kapwerkzaamheden voorzichtig te werk gaan.

Zo moet worden beoordeeld of in de te kappen bomen vaste verblijfplaatsen van dieren voorkomen (vogelnesten of holtes met vleermuizen). Als dit het geval is, moet u met het kappen wachten tot de dieren geen gebruik meer maken van deze verblijfplaatsen.

Als richtlijn voor 'geen kapwerkzaamheden/verstoring' geldt de periode 15 maart tot 31 juli.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230130

Bijlage activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren

Archeologie

De twee gebouwen worden gerealiseerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' in bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021.

Op grond artikel 50.4.1 moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden als de grond dieper dan 0,4 onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250m² wordt geroerd. Op grond van artikel 50.4.5. moet het college advies inwinnen bij een archeologische deskundige, voordat het college besluit om een omgevingsvergunning te verlenen.

Op 15 juni 2023 heeft het college van de archeologische deskundige van de Omgevingsdienst Achterhoek advies¹ gekregen dat voor de aangevraagde ontwikkeling geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. De archeologische deskundige heeft daarbij het aangeleverde rapport met projectnummer AM21426 van 2 juni 2023 beoordeeld. De omgevingsvergunning kan verleend worden onder de voorwaarde dat vondsten worden gemeld. Dit houdt in dat als bij werkzaamheden vondsten worden gedaan, waarvan redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat het archeologische waarde heeft, dit zo spoedig mogelijk gemeld wordt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook wordt de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Doetinchem (mevrouw G. Dutman) hierover direct geïnformeerd. Het college neemt het advies over en verleend de omgevingsvergunning.

Aardkundige waarden

Ter plaatse van de ontwikkeling geldt de aanduiding 'Overige zone – aardkundige waarden'.

Op grond van artikel 50.8.6.2 is een omgevingsvergunning nodig voor het verlagen afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 0,5 meter of meer. Daarvoor moet advies ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van landschap. De adviseur van het college heeft op 8 mei 2024 advies uitgebracht:

Op de projectlocatie wordt een rivierduin beschermd om de visuele beleving en de aard van het geomorfologische fenomeen te behouden. Reliëf en gradiëntverschillen op korte afstand zijn daarbij van waarde. De (her-)ontwikkellocatie van Den Ooiman ligt aan de rand van het rivierduin. Het terrein is grotendeels bebouwd en volledig ingericht. Op het terrein zelf zijn glooiingen zichtbaar en in de directe omgeving is het rivierduin ook goed zichtbaar. De overgangen in bodemgesteldheid en landschap leveren veel ecologische kwaliteiten die behouden dienen te worden.

In het proces van herontwikkeling is ingezet op het versterken van de beleving van het duin door de terreininrichting daarop af te stemmen. Hoogteverschillen zijn grotendeels gerespecteerd en door de doorzichten tussen de gebouwen worden deze meer zichtbaar dan in de huidige situatie het geval is. De aanplant is afgestemd op de grondslag en versterkt de beleving van het rivierduin. Daarmee wordt recht gedaan aan de aard van de locatie en het rivierduin specifiek. De omgevingsvergunning kan verleend worden. Het college neemt het advies over en verleend de omgevingsvergunning.

¹ Zaaknummer 2023EA0178

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230130

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 3696_270_Ontwerptoelichting Den Ooiman (Ontwerptoelichting)
- 3696_240_DOC_001 (Documentenlijst)
- 3696_240_OVH-001-N_bouwbesluit (R - Bouwbesluittekeningen en -berekeningen gebouwd noord)
- 3696_240_OVH-001-Z_bouwbesluit (Bouwbesluittekeningen en -berekeningen gebouwd zuid)
- ZA_1397-2-RA_geluidsbelasting (Rapport geluidbelasting en geluidwering gevel)
- 2020033_tekeningenlijst_Constructie_pdf (Tekeningenlijst constructie)
- 2020033-Statische_berekening-230310 (Statische berekening)
- 2020033_Constructie_gebouw_Noord_-_N (Constructie tekeningen gebouw noord)
- 2020033_Constructie_gebouw_Zuid_-_Z (Constructie tekeningen gebouw zuid)
- 2020033_Principe_details_constructie (constructie details)
- 2029A-tekeningenlijst installaties (Tekeningenlijst)
- 2029A_OOIM_Plattegronden_E-Noord (Tekening brandmelding en noorverlichting gebouw noord)
- 2029A_OOIM_Plattegronden_E-Zuid (Tekening brandmelding en noorverlichting gebouw zuid)
- 2029_ventilatieberekeningen_pdf (R - Ventilatieberekeningen)
- 2029_Zorghuis_Den_Ooiman_Doetinchem-BENG (R - BENG berekening)
- 2029A_OOIM_Gebouwaansluitingen_V1_pdf (Gebouwaansluitingen werktuigkundige installaties)
- ROB Den Ooiman (Ruimtelijke onderbouwing)
- Zorgstudio's Den Ooiman Doetinchem (Aanvraagformulier publiceerbare versie)
- Bijlagen ROB v2 (bijlagen ruimtelijke onderbouwing)
- 3696_Den_Ooiman_toelichting_aanvulling (D - toelichting aanvulling)
- 3696_240_SIT_006_en_6a_foto (T - situatie inrit aanpassing)
- Rzoek_Den_Ooiman_Doetinchem_20240617 (T - situatie inritten)
- Rapport uitvoering brandveiligheid+bijl (R - brandveiligheid rapportage)
- H_9102-2-NO (R - berekening brandoverslag)
- 3696_240_DET_001-3_52 (T - dakdetail brandoverslag)
- 2029A_OOIM_Kruipruimte_met_riolering (T - riolering)
- 3696_240_SIT_003_pdf (Situatietekening houtopstanden)
- 3696_240_SIT_004_sloop (Situatietekening sloop stalling)
- 3696_240_PGR_Z_zuidelijk_gebouw (Plattegronden gebouw zuid)
- 3696_240_GD_001-N_gevels (T - Gevels gebouw noord)
- 3696_240_GD_002-Z_gevels_gebouw_zuid (Gevels gebouw zuid)
- 3696_240_GD_101-N_doorsnede_gebouw_noord (Doorsnedes gebouw noord)
- 3696_240_GD_102-Z_doorsneden_gebouw_zuid (Doorsnedes gebouw zuid)
- 3696_240_DET_001 (T - Principedetails)
- Kleur-_en_materiaalstaat_exterieur (Kleur- en materiaalstaat)
- Zorgstudio's Den Ooiman Doetinchem (Aanvraagformulier complete versie)
- 3696_240_PGR_N_28-8-2023 (T - plattegronden gebouw noord)
- 3696_240_PGR_Z_28-8-2023 (T - plattegronden gebouw zuid)
- 3696_240_SIT_001_28-8-2023 (T - situatie bestaand)
- 3696_240_SIT_002_28-8-2023 (T - situatie nieuw)
- advies buha (beoordeling kapaanvraag - algemene informatie)
- fotos te kappen bomen (fotos door buha)

- 3696_240_aanv_melding_AIM_240624 (D – AIM melding)
- berekening_aanlegfase_Den_Ooiman_Doetinchem (R – Aeries aanlegfase)
- berekening_gebruiksfase_Den_Ooiman_Doetinchem_20240617 (R – Aeries gebruiksfase)
- verzoek_Den_Ooiman_Doetinchem_20240617 (R – Stiksofrapportage)
- Algemene verklaring van geen bedenkingen 2017

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.