

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 4 september 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het herbestemmen en optoppen van het winkelpand naar 14 woningen aan de Dr Huber Noodtstraat 10 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. Alle gegevens zijn aangeleverd. De aanvraag is 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 **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 Documenten omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

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

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230503

Bijlage Activiteit Bouwen

Omschrijving aanvraag

De aanvraag betreft het transformeren van het bestaande winkelpand gelegen op de locatie Dr. Huber Noodtstraat 10 in Doetinchem tot 14 appartementen. Het winkelpand wordt intern verbouwd tot 10 appartementen en op het bestaande dak wordt een nieuwe verdieping toegevoegd met nog 4 additionele appartementen.

Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Bestemmingsplan:

Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Zie voor een nadere uitwerking de bijlage 'Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

2. Redelijke eisen van welstand:

Voor deze aanvraag geldt volgens de Welstandsnota 2016 een streng welstandsbeleid. De aanvraag is daarom getoetst aan dit strenge welstandsbeleid.

Conclusie: de aanvraag is akkoord.

3. Bouwbesluit:

De aanvraag is getoetst aan de nieuwbouwvoorschriften zoals die gelden voor een woonfunctie. Na het verbinden van onderstaande voorwaarden aan de omgevingsvergunning, is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

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:

Constructie

1. Wapeningsberekening en -tekening van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
2. Detailberekeningen en -tekeningen van verbindingen en verankering van beton-, staal-, hout-, en glasconstructies;
3. Detailberekening en werktekeningen staalconstructie inclusief verbindingen en verankering.

Brandveiligheid

4. Bij een brand mag de constructie van het gebouw niet bezwijken voor een bepaalde tijdsduur. Gezien de omvang van de onderhavige werkzaamheden wordt geadviseerd voor zowel de bestaande delen als ook voor de nieuwe delen uit te gaan van een eis van 60 minuten brandwerendheid tegen bezwijken;
5. Tussen de brandcompartimenten onderling (horizontaal) geldt een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 60 minuten. tussen de woningen geldt een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten. De constructie waarlangs gevluht wordt aan de oostgevel zal uitgevoerd moeten worden met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 60 minuten. Naast de eisen ten aanzien van branduitbreiding worden er ook eisen gesteld aan de weerstand tegen rookdoorgang. De WRD dient te voldoen aan R200. Om aan deze eis te voldoen, dienen constructieonderdelen te voldoen aan de rookdoorlatendheid. Deuren in inwendige scheidingen moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
6. Elke woning dient voorzien te worden van rookmelders;

7. Het aanbrengen van noodverlichting in de algemene gang, trappenhuis en bergingen voor een goede oriëntatie bij uitval van elektra;
8. Bij een brand in een woning op de begane grond zal het geen probleem zijn voor de brandweer om een inzet te doen. Deze woningen hebben de ingang aan de Dr. Huber Noodtstraat. Voor de 1^e en 2^e verdieping zal de inzet langer duren omdat de brandweer via de algemene gang, trappenhuis bij de woningen kan komen.
Met de inzet van 0 bundels (2 x 20 meter) is dit een andere manier van brandbestrijding. Een droge stijgleiding in het trappenhuis kan de inzettijd verkleinen.
Geadviseerd wordt om een droge stijgleiding te plaatsen in het trappenhuis. Het aansluitpunt zal aan de voorkant komen bij de brandweeringang aan de Dr. Huber Noodtstraat.
9. Aan weerszijden van de brandscheiding op 1.0m dient een 0.6m brede strook van aaneensluitende betontegels te worden gerealiseerd om het "verder branden" van de brandbare dakbedekking tegen te gaan. Er kunnen geen zonnepanelen geplaatst worden daar waar deze verzwaarde strook aanwezig is.
10. De constructieve verantwoording voor het aanvraagstadium is akkoord. Voor start uitvoering moeten de volgende gegevens ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:
 - a. 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.
 - b. Resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type);
 - c. Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
 - d. Overzicht tekening van de fundering;
 - e. Wapeningsberekening en – tekening van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, - stroken, - poeren en –palen;
 - f. Wapeningsberekeningen en –tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (vloeren, kolommen, wanden en lateien);
 - g. Detailberekeningen en –tekeningen van staalconstructies.

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

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 20230503

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Achtergrond

De aanvraag betreft het transformeren van het bestaande winkelpand gelegen op de locatie Dr. Huber Noodtstraat 10 in Doetinchem tot 14 appartementen. Het winkelpand wordt intern verbouwd tot 10 appartementen en op het bestaande dak wordt een nieuwe verdieping toegevoegd met nog 4 additionele appartementen.

Geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021, onherroepelijk vastgesteld op 24 juni 2021, (hierna: het bestemmingsplan) is het geldende bestemmingsplan. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming 'Centrum' met een bouwvlak. Binnen de aanduiding 'Maatvoering' geldt een maximale goothoogte van 12 meter. Op het besluitgebied zit ook de aanduiding 'Bijgebouwen' en 'horeca van categorie 1'. Het besluitgebied is dubbel bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tot slot geldt hier de gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak gebouwd wordt (trappenhuis), er nieuwe woningen worden toegevoegd in bestaande bebouwing en er nieuwe woningen worden toegevoegd in nieuwe bebouwing waarbij een tweede verdieping gerealiseerd wordt.

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

Overwegingen

Ruimtelijke onderbouwing

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Dr. Huber Noodtstraat 10 Doetinchem' van 23 augustus 2023 (hierna: de ruimtelijke onderbouwing). Deze ruimtelijke onderbouwing (met bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing 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, economische uitvoerbaarheid etc.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het betalen van eventuele planschade of nadeelcompensatie vastgelegd. De overeenkomst biedt waarborgen voor een goede ontwikkeling van het besluitgebied.

Voorschriften

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

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 in samenhang met het eerste lid van artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 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 2 van artikel 1 van het raadsbesluit. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad alsnog een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is het bevoegd gezag om te besluiten op deze aanvraag.

ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 20230503

Bijlage Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van de vergunning:

- 21312_01_Berekening_-_DO_2022-11-10_pdf (constructieberekening)
- 200520_NOTITIE_DUURZAAMHEID_10072023_pdf (Notitie duurzaamheid)
- AERIUS_rekenbestand_bouwfase_gml (Stikstof realisatiefase)
- AERIUS_rekenbestand_gebruiksfase_gml (Stikstof gebruiksfase)
- akoestisch_onderzoek_geluidwering_pdf (rapportage geluidwering uitwendige constructies)
- Bijlage_stikstofrapportage_pdf (Stikstofrapportage)
- HA_7969-2-RA_pdf (ber. geluid warmtepompen verkeerslawaaï)
- Ruon_DrHubNoodstr10_Doetinchem_23082023 (ROB)
- 200520_DO-01_HUIDIGE_PLATTEGRONDEN_pdf (plattegronden bestaand)
- 200520_DO-03_SLOOP_PLATTEGRONDEN_pdf (slooptekening plattegronden)
- 200520_DO-04_SLOOP_GEVELS_EN_DOORSNEN_pdf (slooptekening gevels en doorsneden)
- 200520_DO-05_PLATTEGRONDEN_NIEUW_pdf (Plattegronden nieuw)
- 200520_DO-08_BOUWBESLUIT_pdf (tekening bouwbesluit)
- Herbestemming winkelpand Doetinchem (Aanvraag publiceerbaar)
- 21312_01a_Berekening_-_DO_2024-04-05_pdf (Constructieberekening)
- 200520_DO-05-2b_PLATTEGRONDEN_NIEUW_pdf
- 200520_DO-09a_PRINCIPEDETAILS_pdf
- 240633_-_Rap__nagalm_V1_0_12-04-2024_pdf
- 200520_DO-06a_DAKPLAN_pdf
- Schetsplan_pdf (Schetsplan)
- 00520_DO-02_HUIDIGE_GEVELS_EN_DOORSNEN_pdf (gevels en doorsneden bestaand)
- 200520_DO-07b_GEVELS_EN_DOORSNEDEN_pdf
- Constructieadvies 05-06-2024
- 200520_DO-05-1c_Plattegronden nieuw Kelder en BG (plattegronden nieuw)
- 200520_DO-05-2c_Plattegronden nieuw 1eVD en 2eVD (plattegronden nieuw)
- H_7969-2-RA_pdf (brandveiligheidsrapport)
- 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.