

## **UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0252**

Burgemeester en wethouders hebben op 16 mei 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Sité Woondiensten voor:

- a. het verbouwen van een school tot zorgwoning (Herbergier);
- b. een afwijking van het bestemmingsplan;
- c. het wijzigen van een gemeentelijk monument;
- d. het in gebruiknemen van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid.

Locatie: Dennenweg 6 en 6 A in Doetinchem. (school Oosseld).  
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013.0252.

### **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 24 juni 2013 aanvullingen gevraagd. Deze zijn op 16 juli 2013 aangeleverd. De aanvraag is nu compleet en in behandeling genomen.

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten hierbij om, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten

1. bouwen;
2. afwijking bestemmingsplan;
3. wijzigen gemeentelijk monument;
4. brandveilig gebruik.

### **Procedure**

De aanvraag is behandeld met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet.

### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 8 augustus 2013 tot en met 18 september 2013 ter inzage gelegen.

Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn konden eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesikking schriftelijk worden ingediend bij burgemeester en wethouders, Postbus 9020, 7000 HA Doetinchem. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

**Bijlagen**

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit besluit.

Bijlage 1: Activiteit bouwen;

Bijlage 2: Activiteit afwijking bestemmingsplan;

Bijlage 3: Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten;

Bijlage 4: Activiteit brandveilig gebruik.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders  
van Doetinchem,

03102013

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0252

### Bijlage I: Activiteit Bouwen

#### Motivatie

Aan de volgende onderdelen is getoetst:

1. Redelijke eisen van welstand:  
De aanvraag voldoet aan redelijke eisen volgens het advies van de commissie welstand en monumenten van 24 juni 2013.
2. Bouwbesluit:  
Conclusie: hieraan wordt voldaan.
3. Bouwverordening gemeente Doetinchem 2007, 13<sup>e</sup> wijziging.  
Conclusie: hieraan wordt voldaan als ook wordt voldaan aan de voorschriften.

#### Aan te leveren gegevens

1. De toevoer van verbrandingslucht.
2. De luchtdoorlatendheid.
3. De elektriciteitsvoorziening.
4. De verlichting.
5. De drinkwatervoorziening.
6. De warmwatervoorziening.
7. Detailtekeningen en materiaal- en kleurgegevens.
8. Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om de gelijkwaardigheid aan te tonen volgens het Bouwbesluit.
9. Aangepast PVE van de brandmeldinstallatie (zie opmerkingen in het brandveiligheidsadvies van 10 juli 2013).

Deze gegevens kunnen in de uitvoering worden opgevraagd door de toezichthouder. Punt 9 moet uiterlijk drie weken voor start bouw worden ingediend via het omgevingsloket.

**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 m<sup>3</sup>;
  - c) glaswol, alleen als dit meer is dan 1 m<sup>3</sup>;
  - 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 naar een inzamelaar die deze afvalstoffen mag ontvangen. Als de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder is dan 10 m<sup>3</sup>, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
3. U moet bouwen volgens het Bouwbesluit.



## UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0252

### Bijlage 2: Activiteit Afwijking bestemmingsplan

#### Omschrijving initiatief

De gemeente Doetinchem heeft het verzoek gekregen van woningcorporatie Sité om het voormalige schoolgebouw 'School Oosseld' (gemeentelijk monument) aan de huidige locatie Dennenweg 6 en 6 A in Doetinchem te mogen verbouwen tot Herbergier.

Een Herbergier is een kleinschalige woonvorm met 24-uurs zorg voor circa 15 mensen met geheugenproblemen (dementie). Deze mensen leven hier gezamenlijk en worden begeleid en verzorgd. Onderdeel van de Herbergier is een woonhuis voor de ondernemer die de Herbergier gaat leiden.

De manier van wonen kan worden vergeleken met een groot gezin.

De verbouwing beperkt zich grotendeels tot de bestaande bouwmassa. Na verbouwing ontstaat een kleinschalige woonvorm met 16 kamers elk voorzien van een eigen badkamer, een gemeenschappelijke woonkamer met keuken, een logeerkamer en een woonhuis voor de ondernemer.

Alleen op het binnenterrein vindt een beperkte uitbreiding plaats. Hier wordt een bestaand prefab-gebouw vervangen door nieuwe permanente bebouwing. Daarnaast wordt 1 berging op het terrein gesloopt en 1 berging vervangen door een nieuwe. Ten behoeve van de toegankelijkheid wordt het pand voorzien van een lift en tevens komt er een mindervalidentoilet.

#### Omschrijving afwijking

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Dennenweg 1970" en heeft hierin de bestemming "Openbare en bijzondere gebouwen". Hier zijn scholen, verenigingsgebouwen en trafohuisjes toegestaan.

Op elk perceel is bovendien ten hoogste één woning toegestaan, voor zover nodig in verband met het gebruik van andere gebouwen op dat perceel.

De aanvraag past wat het gebruik voor zorgwonen betreft niet binnen dit bestemmingsplan. Voor het nieuwe gebruik moet een afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2<sup>o</sup> van de Wabo. Op grond hiervan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van bouwwerken en gronden in strijd met een bestemmingsplan in de bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) aangewezen gevallen. Deze AMvB is bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor is een kruimelafwijking voor een wijziging van het gebruik van een bouwwerk al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mogelijk. Dat kan indien de oppervlakte van dat gewijzigd gebruik niet meer dan 1500 m<sup>2</sup> bedraagt.

De bruto-vloeroppervlakte van het bouwplan is groter dan 1500 m<sup>2</sup>, maar de oppervlakte van het gewijzigde gebruik is minder dan 1500 m<sup>2</sup>.

**Overweging**

De voormalige school "Oosseld" aan de Dennenweg is een gemeentelijk monument. Met de verbouwing wordt het gebouw met minimale ingrepen geschikt gemaakt voor de nieuwe functie zorgwonen. De specifieke elementen van het gebouw blijven nagenoeg allemaal behouden en zichtbaar. Hierdoor kan het gemeentelijk monument behouden blijven en krijgt het tevens een goede maatschappelijke invulling. Door de realisatie van een Herbergier in de voormalige school aan de Dennenweg wordt invulling gegeven aan de behoefte aan kleinschalig wonen in Doetinchem waarbij zelfstandigheid voorop staat. Het initiatief past dan ook uitstekend binnen de woonvisie van de gemeente Doetinchem.

**Bodem**

Voor de locatie zijn in verband met een aangetroffen bodemverontreiniging gebruiksbeperkingen en/of zorg van toepassing. Voor het huidige of voorgenomen gebruik 'wonen en intensief openbaar groen' geldt dat graven en andere werkzaamheden op of in de verontreinigde bodem niet zijn toegestaan. Verder dient wijziging van het gebruik schriftelijk gemeld te worden.

**Parkeren**

Parkeren moet gebeuren op eigen terrein.

## **UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0252**

### **Bijlage 3: Activiteit Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten**

#### **Motivatie**

Het plan is positief beoordeeld door de commissie welstand en monumenten op 24 juni 2013.  
Het voldoet aan artikel 10 van de Erfgoedverordening 2010 Doetinchem.

#### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Alle werk- en detailtekeningen ten behoeve van de uitvoering dienen bij wijziging ter goedkeuring aan ons college te worden voorgelegd.
2. De uitvoering vindt plaats overeenkomstig de provinciale Uitvoeringsvoorschriften voor onderhoud en restauratie van monumenten.
3. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-)historische bewonersactiviteiten, dan geldt conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Doetinchem.



## UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0252

### Bijlage 4: Activiteit Brandveilig gebruik

#### Aanvullende gebruiksvoorwaarden

Artikel 1 Brandveiligheidsinstructie en ontruimingsplan

Artikel 2 Verantwoordelijk persoon

#### **Artikel 1 Brandveiligheidsinstructie en ontruimingsplan**

1. In het bouwwerk moet een ontruimingsorganisatie aanwezig zijn gedurende de tijd dat het bouwwerk in gebruik is. Het personeel moet geïnstrueerd zijn voor de in hun functie geldende brandveiligheidsinstructies.
2. Na een alarmering moet de ontruimingsorganisatie op een doelgerichte manier kunnen communiceren met de benodigde hulpverleningsdiensten.
3. Gebruikers die niet in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen, mogen in beginsel geen slachtoffer worden van een brand. De vergunninghouder moet voor aanvang van het gebruik ten genoegen van burgemeester en wethouders aantonen op welke wijze dit doel wordt bereikt. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een ontruimingsplan. Dit plan moet bij ingebruikname van het gebouw zijn opgesteld.
4. Op de locatie moet er ten minste eenmaal per jaar (of zo vaak als nodig) een oefening van het ontruimingsplan plaatsvinden. Bij deze oefening dient ten minste een gedeelte van het bouwwerk ontruimd te worden. Hiervan moet een verslag worden opgesteld dat ter inzage aan het logboek is toegevoegd.
5. Door of namens burgemeester en wethouders kunnen tijdstippen worden bepaald waarop de ontruimingsoefeningen moeten plaatsvinden.
6. Bij automatische brandmelding moet de gebruiker handelen volgens het beslisschema "automatische brandmelding" (zie bijlage).
7. Er wordt uitstel verleend van het indienen van het ontruimingsplan tot uiterlijk zes weken voor ingebruikname van het pand.
8. Zolang het ontruimingsplan niet is goedgekeurd, mag het pand niet in gebruik worden genomen.

#### **Artikel 2 Verantwoordelijk persoon**

Als het gebouw in gebruik is, moet er iemand zijn die verantwoordelijk is voor de naleving van de brandveiligheidseisen uit de vergunning. Deze verantwoordelijke moet aanwijzingen van de met controle belaste ambtenaren op de eerste aanzegging uitvoeren of laten uitvoeren.



## UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING 2013.0252

### Bijlage Documenten

De volgende documenten horen bij de vergunning:

- N-138-Bv-01-gew-b-16-07-2013\_pdf 32162787 (tekening nieuw, vergunning)
- DoetinchemDennenweg6\_R15212\_pdf 32162881 (bodemonderzoek actua, vergunning)
- BUS\_Ontvangstbevestiging\_e-mail\_pdf 32162881 (ontvangst BUS melding Prov, vergunning)
- N-138-Tekeningenlijst\_2013-05-15\_pdf 32162787 (tekeningenlijst, vergunning)
- 130314\_asbestonderzoek\_Obelink\_pdf 32162887 (asbestinventarisatie, vergunning)
- R15594\_melding-immobiel-versie-4\_pdf 32162901 (melding BUS sanering, vergunning)
- DoetinchemDennenweg6\_R15213\_pdf 32162881 (bodemonderzoek actua nader, vergunning)
- N-138-RTB-gew-a\_pdf 32162881 (Bouwbesluittoets, vergunning)
- 160011\_Ruimtelijke\_ouderbouw\_pdf 32162901 (ruimtelijke ouderbouw, vergunning)
- 130313\_ouderbouw\_parkeerbalans\_2013\_pdf 32162901 (parkeerbalans, vergunning)
- 12079SB01\_Statische\_berekening\_pdf 32162881 (statische berekening, vergunning)
- R15594\_Toelichting\_pdf 32162881 (bodemsanering, vergunning)
- Doetinchem\_Oosseld\_R13084\_bijlagen\_pdf 32162881 (bodemonderzoek, vergunning)
- 12079BA01\_Constructieve\_ouderbouw\_pdf 32162881 (constructieve ouderbouw, vergunning)
- N-138-aanvulling-gem-maxi-pers\_pdf 32162787 (maximaal aanwezige personen, vergunning)
- N-138-F-01\_pdf 32162881 (foto's, vergunning)
- Doetinchem\_Oosseld\_R13481\_rapport\_pdf 32162881 (bodemonderzoek nader, vergunning)
- Screening\_brandveiligheid\_v2\_pdf 32162787 (brandcompartimentering, vergunning)
- PVE\_brandmeld-ontr\_inst\_22-04-2013\_pdf 32162787 (brandveiligheid PVE, vergunning)
- N-138-Bv-03-gew-a\_pdf 32162881 (rioleringsplan, vergunning)
- D02\_Dennenweg\_6\_Def\_inrichtingsplan 32162901 (situatie inrichtingsplan, vergunning)
- Verbouw Dennenweg 6 te Doetinchem tot He (aanvraagformulier , vergunning)
- Verbouw Dennenweg 6 te Doetinchem tot He (aanvraagformulier publ, vergunning)
- Doetinchem\_Oosseld\_R13084\_rapport\_pdf 32162881 (bodemonderzoek , vergunning)
- 130313\_ouderbouw\_water\_pdf 32162901 (watertoets, vergunning)
- 130315\_flora\_en\_fauna\_pdf 32162901 (flora en fauna, vergunning)
- N-138-H-01-gew-b\_pdf 32162881 (tekening bestaand, vergunning)
- Doetinchem\_Oosseld\_R13481\_bijlagen\_pdf 32162881 (bodemonderzoek aanvullend, vergunning)
- N-138-Bv-02-gew-a-16-07-2013\_pdf 32162881 (details, vergunning)
- N-138-S-01-gew-a\_pdf 32162881 (slooptekening, vergunning)
- R15708-2\_Veiligheid\_pdf 32162901 (externe veiligheid, vergunning)
- 130313\_ouderbouw\_Wegverkeer\_pdf 32162901 (wegverkeer ouderbouw, vergunning)

De namen van de documenten hebben wij overgenomen van het omgevingsloket. Hierachter staan de werkbare namen die wij aan de documenten hebben toegevoegd.

