

REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2510003553

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan Stichting Groen Onderwijs Oost Nederland een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van het bedrijfspand aan de Broekstraat 17 in Doetinchem. Het gewijzigde gebruik ziet op het gebruiken van het bestaande bouwwerk en de bijbehorende percelen voor praktijkonderwijs.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (voor het afwijken van regels in het omgevingsplan) art. 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet
- Bouwactiviteit (technisch) art. 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet

Aanvraag compleet

De aanvraag is compleet ingediend en door ons in behandeling genomen.

Reguliere procedure

Op uw aanvraag is op grond van §16.5.2. van de Omgevingswet de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Voor deze procedure geldt een wettelijke besteltermijn van 8 weken.

Beoordeling van uw aanvraag

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld op grond van §5.1.3. van de Omgevingswet. In de bijlagen bij ons besluit leest u per activiteit onze overwegingen. Hierbij wordt ook aangegeven of er voorschriften of voorwaarden aan uw omgevingsvergunning zijn verbonden (§5.1.4 Omgevingswet).

U kunt als belanghebbende binnen 6 weken bezwaar maken

Dit doet u wanneer u het niet eens bent met dit besluit. De 6 weken gaan in de dag na de datum van verzending van dit besluit. Bezwaar maken doet u door ons een bezwaarschrift te sturen. Stuur uw bezwaarschrift naar: Gemeente Doetinchem, College van burgemeester en wethouders, Postbus 9020, 7000 HA Doetinchem. Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift is hier te vinden: www.doetinchem.nl/bezwaar-en-beroep-indienen.

Wij publiceren ons besluit in het digitale gemeenteblad

U kunt via de website www.officielebekendmakingen.nl van alle bekendmakingen en kennisgevingen op de hoogte blijven.

Bijlagen bij ons besluit

De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit. Het betreffen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bijlage 2: Bouwactiviteit (technisch)
- Bijlage 3: Documenten

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

secretaris burgemeester
\$plv\$ \$handtekening\$
\$naam\$
het college van burgemeester en wethouders

CONCEPT

REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2510003553

Bijlage 1; Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'

Omschrijving project

Aan de Broekstraat 17 in Doetinchem staat een bedrijfsgebouw in het landelijk gebied van de gemeente Doetinchem. Hier is een bedrijf gevestigd dat zich richt op het produceren en verkopen van technische oplossingen voor de melkveesector. Dit bedrijf verplaatst de activiteiten naar een locatie elders. Het gebouw bestaat uit een ontvangstgebouw met kantoorruimten. Daarachter staat een productieruimte. Het directe terrein rondom het gebouw is verhard. Daarbuiten wordt de locatie omringd door agrarische grond. De vergunninghouder is voornemens om het bedrijfsgebouw in gebruik te nemen voor een onderwijsfunctie in de vorm van praktijkgericht mbo-onderwijs, waar voldoende ruimte voor is op locatie. Daarbij worden de onbebouwde delen van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Doetinchem, sectie Z, nummers 53 en 439, ook gebruikt en ingericht ten behoeve van de onderwijsfunctie.

Beoordeling vergunningplicht

Er is beoordeeld of er een omgevingsvergunning nodig is voor het project. Het project is vergunningplichtig, wegens strijdigheid met het Omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet en het feit dat het gebruik van de het pand in strijd is met de regels van het Omgevingsplan.

Het project is ook vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit. Dit volgt uit artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet en de artikelen 2.25 en 2.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), omdat het bouwwerk hoger is dan 5 m, een verblijfsgebied heeft op de verdieping en er een aanpassing in de (sub)brandcompartimentering plaats vindt. Verwezen wordt naar bijlage 2 van dit besluit.

Toetsingsgronden

De aanvraag dient te voldoen aan de eisen gesteld in artikel 5.18 e.v. van de Omgevingswet (Ow). Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1.

Toetsing aan het omgevingsplan

De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan. Het projectgebied ligt in grondgebied waar het Omgevingsplan van de gemeente Doetinchem (hierna: het omgevingsplan) geldt en van toepassing is. Op de projectlocatie geldt daarbij de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' (hierna: de beheersverordening), als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Binnen de beheersverordening heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Agrarisch', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6'. Ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch' is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen. Verder geldt op de locatie de aanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is primair agrarische bedrijvigheid toegestaan. Met de aanduiding 'bedrijf' is op deze locatie ook een agrarisch, technisch bedrijf met veestalling toegestaan. De vergunninghouder is echter voornemens om de locatie voor (praktijk)onderwijs te gebruiken. Een instelling voor onderwijs moet aangemerkt worden als een maatschappelijke voorziening. Een maatschappelijke voorziening is op de locatie niet toegestaan. Het initiatief is daarmee in strijd met het omgevingsplan. Voor het beoogde gebruik is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) noodzakelijk.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Op grond van de Omgevingswet (Ow) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden afgeweken van het omgevingsplan. Dat kan op grond van artikel 8.0a lid 2 van het Bkl alleen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vanuit alle relevante beleids- en milieuaspecten toegelicht dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke overwegingen

Het plan is getoetst aan het geldende beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit *locatie Broekstraat 17 Doetinchem d.d. 4 november 2025*'. Deze is initieel op 23 oktober 2025 bij ons ingediend en is op ons verzoek op 4 november 2025 opnieuw ingediend met een gewijzigde titel. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunning. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met geldende wet- en regelgeving op het gebied milieu, stikstof, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer et cetera.

Het uitgewerkte beleid voor het landelijk gebied (Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021), voorziet in functieverandering, maar het project van vergunninghouder voldoet niet aan een aantal van de gestelde voorwaarden. Het project sluit qua type onderwijs (praktijkgericht mbo-onderwijs in de groene sector) aan bij de aard/activiteiten in het landelijk gebied. In samenhang sluit de locatie aan bij het type onderwijs en biedt het de ruimte voor het ruimtegebruik behorend bij het type onderwijs. Daarnaast sluit het project aan bij de 'overkoepelende' Omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem. Hierin is opgenomen dat de aanwezigheid van o.a. mbo-onderwijs van groot belang is voor Doetinchem en de regio. Medewerking aan het project op een passende locatie geeft invulling aan het belang dat gezien wordt van de aanwezigheid en behoud van mbo-onderwijs binnen de gemeente. Verder wordt het pand en gebruik van omliggend terrein op een goede manier landschappelijk ingepast. Omdat het initiatief afwijkt van voorwaarden die in de beleidskaders voor het landelijk gebied zijn opgenomen voor functieverandering, is het initiatief voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

De provincie Gelderland heeft op basis van de ruimtelijke onderbouwing per brief (2025-012371) gedeeld dat de van toepassing zijnde provinciale belangen goed zijn afgewogen in het plan/project. Waterschap Rijn en IJssel heeft gedeeld dat geen knelpunten worden gezien voor het watersysteem.

Adviesrecht van de gemeenteraad

Op grond van artikel 16.15a sub b Ow kan de gemeenteraad gevallen van bopa's aanwijzen, waarop het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. In dat geval moet het college de gemeenteraad als adviseur raadplegen, voordat het college een besluit neemt. De gemeenteraad zal daarop (bindend) advies uitbrengen. Op 1 januari 2024 heeft de gemeenteraad gevallen van bopa's aangewezen, waarop het adviesrecht van toepassing is, zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704207>. Deze bopa valt onder categorie b van de aangewezen gevallen. Het initiatief past namelijk niet in het vastgestelde beleidskader voor het landelijk gebied. Onder het kopje 'ruimtelijke overwegingen' hebben wij al toegelicht dat het initiatief aansluit bij de Omgevingsvisie, maar dat het niet past in het huidige, uitgewerkte beleid voor het landelijk gebied.

Op heeft de gemeenteraad positief advies uitgebracht. Het advies van de gemeenteraad is onderdeel van de omgevingsvergunning. Het college heeft het advies meegenomen in zijn overwegingen.

Verhaalscontract nadeelcompensatie

Met de vergunninghouder is op 14 oktober 2025 een verhaalscontract nadeelcompensatie gesloten. Naast mogelijke kosten in het kader van nadeelcompensatie zijn vanwege de aard en omvang van het project geen andere kosten die verhaald moeten worden. Daarnaast kunnen afspraken aangaande het gebruik en landschappelijke inpassingen publiekrechtelijk worden geborgd als onderdeel van de omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage

Het wijzigen van het gebruik, ten behoeve van een maatschappelijke voorziening voor praktijkonderwijs, is geen activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordeling gedaan moet worden. De activiteit staat niet genoemd Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen en op basis van de stukken bij de vergunningaanvraag, wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom besluiten wij op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan, ten behoeve van het wijzigen van het gebruik voor praktijkonderwijs. De voorwaarden worden hieronder genoemd.

Voorwaarden

Algemeen

Bij de realisatie van het project moet worden voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing 'Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit *locatie Broekstraat 17 Doetinchem d.d. 4 november 2025*' die onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

Specifieke voorwaarden:

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken mag alleen voor en ten behoeve van het aan te bieden (praktijk-)onderwijs zijn.
2. De landschappelijke inpassing, zoals weergegeven op pagina 9 van het document 'Broekstraat 17 Doetinchem Landschappelijke inpassing Praktijklocatie Zone.college', van 22 oktober 2025 (versie 3) moet binnen twee jaar na ingebruikname conform deze omgevingsvergunning zijn gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden worden.

REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2510003553

Bijlage 2: Bouwactiviteit (technisch)

Beoordeling vergunningplicht

Zoals eerder omschreven, is het project vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit.

Toetsingsgronden

De beoordelingsregels voor een aanvraag voor een technische bouwactiviteit zijn gebaseerd op artikel 5.20 Ow:

Voor een bouwactiviteit worden de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op:

- het waarborgen van de veiligheid,
- het beschermen van de gezondheid,
- duurzaamheid en bruikbaarheid.

De regels strekken ertoe dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten, voor zover die regels betrekking hebben op de kwaliteit van bouwwerken.

Overwegingen

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het project is getoetst aan de verbouweisen, zoals die gelden voor een onderwijsfunctie in een schoolgebouw met de bijbehorende sub gebruiksfuncties industrie-, kantoor-, bijeenkomst- en overige gebruiksfuncties.

Ten aanzien van het aspect brandveiligheid is het bouwplan op beoordeeld door de brandweer van de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG).

Er vinden geen constructieve wijzigingen plaats. Een toetsing ten aanzien van het aspect constructieve veiligheid is in dit geval niet nodig.

Ten aanzien van de overige aspecten van het Besluit bouwwerken leefomgeving is het bouwplan beoordeeld door de gemeente Doetinchem.

Het is, na het verbinden van onderstaande voorwaarden aan de vergunning, voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Nu voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels die gelden voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid, wordt de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit verleend.

Voorwaarden

De volgende specifieke voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

1. De voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d. moeten worden gevolgd.

CONCEPT

REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2510003553

Bijlage 3; Documenten bij ons besluit
Op basis van de volgende stukken is de vergunning verleend:

Omschrijving	Titel
Overige; resutataten watertoets 'hetwateradvies.nl'	Resultaat wateradvies
aanvraagformulier publiceerbaar aanpassing 3	Verzoek 2025102001522_003pdf
aanvraagformulier publiceerbaar aanpassing 1	Verzoek 2025102001522_001pdf
aanvraagformulier publiceerbaar aanpassing 2	Verzoek 2025102001522_002pdf
aanvraagformulier publiceerbaar	Verzoek 2025102001522_000pdf
Rapport RO; Stikstofrapportage	Stikstofrapportage Broekstraat 17 te Doetinchem
Rapport RO; landschappelijk inpassingsplan	Landschappelijk inpassingsplan Broekstraat 17 te Doetinchem
Rapport Bodem milieu; Milieuhygienisch bodemonderzoek NEN 5725	Milieuhygi_nisch bodemonderzoek Broekstraat 17 te Doetinchem
Tekening bouwtechnisch; begane grond en 1e verdieping nieuw	Ruimte functie Broekstraat 17 Doetinchem
Overige; instemming aanvraag belanghebbende (eigenaar pand)	20251017_Toestemming_vergunning_Zonecollege
Overige participatie; brief aan buurtbewoners	2025-10-14 Brief Zonecollege aan 14 geadresseerde omwonenden Broekstraat 17
Tekening bouwtechnisch; Brandcompartimentering nieuw	Brandcompartimentering 20251022
Rapport RO; Ruimtelijke onderbouwing BOPA	20251023 MM Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit Broekstraat 17 C2
Rapport RO; landschappelijke inpassing	251022_TS_208194_ZonecollegeBroekstraat17Doetinchem_Inpassingsschets
Tekening bouwtechnisch; plattegrond beganegrond bestaand	bestaande situatie beganegrond
Tekening bouwtechnisch; plattegrond verdieping bestaand	bestaande situatie Verdieping