

CONCEPT REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2505002410

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem besluit aan Hermit Properties B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het transformeren van het kantoorpand aan de Terborgseweg 138, 7005 BD te Doetinchem naar:

- een tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers voor een periode van maximaal 3 jaar;
- 43 woonappartementen (na het gebruik als opvanglocatie voor asielzoekers).

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

Opvanglocatie asielzoekers:

- Bouwactiviteit (technisch) art. 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet
- Omgevingsplanactiviteit (bouwen) art. 5.1. lid 1 sub a Omgevingswet

Woonappartementen:

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

Aanvraag compleet

Op 27 mei 2025 hebben wij om aanvullende gegevens gevraagd. Op 23 juni is de aanvraag aangevuld. Daarna was de aanvraag compleet 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.

Op 15 juli 2025 hebben wij de afhandelingstermijn van de procedure verlengd met 6 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 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 (bouwen), i.c.m. Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan'
- Bijlage 2: Bouwactiviteit (technisch)
- Bijlage: documenten

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders
van Doetinchem,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

CONCEPT

Concept REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2505002410

Bijlage 1 Omgevingsplanactiviteit (bouwen), i.c.m. Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'

Omschrijving project

Het project waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, is als volgt te omschrijven:

De aanvraag betreft het transformeren van een bestaand kantoorpand tot 43 betaalbare kleine appartementen (< 50 m²). Voorafgaand daaraan zal het gebouw tijdelijk gebruik worden voor de huisvesting van asielzoekers voor een periode van 3 jaar. De aanvraag betreft een concreet (ver-)bouwplan voor zowel het permanente als het tijdelijke deel. In de eerste drie jaar betreft dit 29 wooneenheden, gezamenlijke ruimten en kantoren voor het COA. Daarna worden de wooneenheden omgezet naar appartementen en ook van de kantoren en gezamenlijke ruimten worden appartementen gemaakt.

Met de functiewijziging blijft de gevel van het gebouw vrijwel ongewijzigd. De enige aanpassing is het plaatsen van een extra vluchttrap aan de zijde van de Terborgseweg. De bestaande buitenberging wordt vervangen door een grotere gemeenschappelijke berging van ca. 75 m², voor de appartementen. De berging heeft een hoogte van ca. 3 m.

Het gebruik is achtereenvolgens op te delen in de volgende fases:

- 1: maatschappelijke voorziening in de vorm van opvang en huisvesting van asielzoekers, en
- 2: zelfstandige woonfuncties voor 1 of meer persoons huishoudens.

Met verwijzing naar bovenstaande omschrijving, is de aanvraag gedaan voor de volgende activiteiten als genoemd in de Omgevingswet:

1. Omgevingsplanactiviteit (bouwen)
2. Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan
3. Technische bouwactiviteit.

Beoordeling vergunningplicht

Er is beoordeeld of er een omgevingsvergunning nodig is voor het bouwplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de twee opeenvolgende verschillende gebruiksfases.

Ten aanzien van fase 1, de tijdelijke opvang asielzoekers geldt:

Het bouwplan is vergunningplichtig voor de omgevingsplanactiviteit. Dit volgt uit artikel 5.1. lid 1 sub a van de Omgevingswet en artikelen 22.26 en 22.27 van het Omgevingsplan van de gemeente Doetinchem, omdat het gaat om een te veranderen bouwwerk, waarbij er een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume plaats vindt, doordat er een trappenhuis aan de kopgevel wordt toegevoegd.

Het bouwplan 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.

Ten aanzien van fase 2, de transformatie tot 43 zelfstandige appartementen geldt:

Het bouwplan is vergunningplichtig voor de omgevingsplanactiviteit. Dit volgt uit artikel 5.1. lid 1 sub a van de Omgevingswet en de artikelen 22.26 en 22.27 van het Omgevingsplan van de gemeente Doetinchem, omdat het gaat om een te veranderen bouwwerk, waarbij er een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume plaats vindt, doordat er een trappenhuis aan de kopgevel wordt toegevoegd.

Het bouwplan 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.

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.

De beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsplanactiviteit zijn gebaseerd op artikel 5.21 Ow:

Voor een omgevingsplanactiviteit worden de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op de doelen van de wet. De regels strekken er in ieder geval toe dat:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van daarvoor in het omgevingsplan gestelde regels,
- b. de omgevingsvergunning ook kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit leidt tot de volgende overwegingen:

Toetsing aan het omgevingsplan

Nu het project voor beide fases vergunningplichtig is voor de omgevingsplanactiviteit (bouwen) is de aanvraag getoetst aan het omgevingsplan en het daar onderdeel van uitmakende bestemmingsplannen.

Het projectgebied ligt in het grondgebied van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem. Op deze locatie geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021'. Daarbinnen heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Gemengd - 5', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2 en 3', de functieaanduiding 'kantoor', de gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwpercentage 50 %', 'maximum bouwhoogte 15 m' en 'maximum goothoogte 15 m'.

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' zijn onder andere toegestaan: maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van een 24-uurs begeleid wonen voorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden), dienstverlening, kantoren en bestaande bedrijfswoningen.

Onder 'maatschappelijke voorzieningen' verstaat het bestemmingsplan in de begripsomschrijvingen: "educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen". Een opvangvoorziening voor asielzoekers wordt aangemerkt als een maatschappelijke voorziening als bedoeld in de begripsomschrijving van het bestemmingsplan.

Het bouwen/gebruiken van een woongebouw (met 43 reguliere appartementen) wordt binnen de bestemmingsomschrijving niet genoemd, waarmee de bouw en het gebruik van het gebouw in de tweede fase in strijd is met gebruiksregels van het bestemmingsplan. Er is ook geen zogeheten binnenplanse mogelijkheid opgenomen, waarmee nieuwe woningen op deze locatie kunnen worden toegestaan. Daarom kan dit project alleen met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gerealiseerd worden.

Hoewel er bouwkundige aanpassingen aan het gebouw plaats vinden, zijn deze inpandig en hebben deze niet tot gevolg dat de goothoogte of de bouwhoogte van het gebouw worden gewijzigd. Wel wordt er een nieuwe vluchttrap gebouwd langs de kopgevel van het pand waardoor de bebouwde oppervlakte toeneemt. Deze blijft binnen het bouwvlak en voldoet aan de eisen die gelden voor de maximale hoogte. Ook het uitbreiden van de bijbehorende berging voldoet hieraan. Het geheel aan bebouwing blijft binnen het maximale bebouwingspercentage. Het bouwplan voldoet daarmee in beide fases wel aan de bouwregels van artikel 15.2 van het bestemmingsplan.

Nu het bouwplan, voor wat betreft het woongebruik in de tweede fase, in strijd is met de bestemmingsomschrijving, ziet de aanvraag terecht op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Op grond van de Omgevingswet (Ow) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan met 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 voor de fysieke leefomgeving Omgevingsvergunning Terborgseweg 138', van 10 mei 2025, die bij de aanvraag is ingediend. 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. Hieronder worden nog enkele aspecten toegelicht.

Anterieure overeenkomst

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

Ruimtelijke kwaliteit

Het vereiste van redelijke eisen van welstand is op grond van artikel 22.29 van het Omgevingsplan van toepassing. De gevel aan de zijde van de Terborgseweg grenst aan het gebied dat is aangemerkt als 'historisch lint' in de welstandsnota. Voor de projectlocatie gelden de redelijke eisen van welstand. Op 16 juni 2025 heeft de commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Doetinchem positief advies gegeven over de vluchtrap op de kopgevel van het pand. De commissie is van mening dat het plan een zorgvuldige transformatie is van een kantoorpand naar een woonfunctie, met aandacht voor de kwaliteit van de buitenruimte. Het college heeft het advies van de commissie overgenomen.

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 (Bijlage). Deze bopa valt onder categorie c van de aangewezen gevallen. De plannen voor deze locatie hebben, voorafgaand aan de aanvraag, voor dusdanige onrust in de buurt gezorgd, dat het besluit een politiek bestuurlijk gevoelig karakter heeft.

Op heeft de gemeenteraad positief advies uitgebracht (bijlage). Het college heeft het advies meegenomen in zijn overwegingen.

Milieueffectrapportage

De transformatie van het kantoorgebouw naar 43 woonappartementen valt onder categorie j11 zoals opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Voor deze aanvraag heeft een m.e.r. beoordeling plaatsgevonden. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat er geen aanzienlijke milieueffecten optreden als gevolg van dit project en daarom geen project-m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen en op basis van de stukken bij de vergunningaanvraag, mag er geconcludeerd worden dat er 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 te verlenen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels van het omgevingsplan, ten behoeve van de realisatie van 43 woonappartementen, inclusief buitenruimte en gezamenlijke berging, aan de Terborgseweg 138 in Doetinchem.

Voorwaarden bij de omgevingsplanactiviteit

Algemeen

Bij de realisatie van het project moet worden voldaan aan de voorwaarden en de uitgangspunten die zijn genoemd in de ruimtelijke onderbouwing 'Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving Omgevingsvergunning Terborgseweg 138', van 10 mei 2025 die onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

Verder geldt de volgende voorwaarde:

1. De woningen worden gerealiseerd ten behoeve van 'Wonen', zoals beschreven in artikel 29 van het bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021 (onherroepelijk vastgesteld op 24 juni 2021). Dat bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijk

deel van het Omgevingsplan van gemeente Doetinchem. Om aansluiting te vinden bij 'Wonen' geldt de voorwaarde dat iedere, afzonderlijke woning gebruikt mag worden door maximaal één huishouden. Onder huishouden wordt verstaan 'een persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen'.

2. Ten aanzien van de instandhoudingstermijn van de voorzieningen voor de opvang van asielzoekers wordt aangesloten bij de bestuursovereenkomst met werkafspraken afgesloten tussen de gemeente Doetinchem en het COA d.d. 16 juli 2024.

CONCEPT

Concept REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2505002410

Bijlage: Bouwactiviteit (technisch)

Beoordeling vergunningplicht

Zoals eerder omschreven, is de aanvraag voor beide fases 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

In de eerste fase van het bouwplan is sprake van woonfuncties, kantoorfuncties en nevenfuncties van die gebruiksfuncties. Uitgangspunt is dat er geen sprake is van 'woonfuncties voor kamergewijze verhuur' of van 'woonfuncties voor zorg', maar van zelfstandige woonfuncties. In de tweede fase van het bouwplan is er alleen sprake van zelfstandige woonfuncties.

Het bouwplan is voor beide fases getoetst aan de verbouweisen, zoals die gelden voor een woonfunctie in een woongebouw en voor de eerste fase tevens aan kantoorfuncties en ondergeschikt nevenfuncties van de woon- en kantoorfuncties.

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

Ten aanzien van het aspect constructieve veiligheid is het bouwplan beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA).

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 voor beide fasen in het bouwplan 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 specifiek

De volgende specifieke voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

1. Vanuit de brandweer van de VNOG wordt geadviseerd om elke ruimte te voorzien van een gekoppelde rookmelder. Deze koppeling is enkel naar een beveiligiger/medewerkers COA. De ervaring met deze doelgroep is dat ze niet bekend zijn met alarmering en hoe hierop te handelen. Wanneer er een rook/hittemelder wordt geactiveerd, wordt er gelijktijdig een medewerker mee gealarmeerd en kan er zo een snelle ontruiming/hulpverlening worden gestart.
2. De constructieve ingegrepen zijn beperkt tot het bouwen van een vluchtrappenhuis. De constructieve verantwoording hiervan is beoordeeld en akkoord bevonden. De volgende gegevens moeten nog ter nadere goedkeuring worden aangeleverd:

- Detailberekeningen en werktekeningen staalconstructie inclusief verbindingen en verankeringen;

Deze berekeningen en tekeningen dienen ten minste drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden toegevoegd aan het omgevingsloket.

3. Bij uitvoering van het project zal meer dan 10 m3 sloopafval ontstaan. Daarom moet, ten minste 4 weken voor uitvoering van die sloopwerkzaamheden, een sloopmelding worden gedaan via het omgevingsloket.
4. **P.M**

Voorwaarden algemeen

De volgende algemene voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

- Uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden wordt de gemeente hierover geïnformeerd. Dit wordt via het omgevingsloket gedaan, als informatieplicht;
- Uiterlijk 1 werkdag na beëindiging van de werkzaamheden wordt de gemeente hierover geïnformeerd. Dit wordt via het omgevingsloket gedaan, als informatieplicht;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan;
- De vergunninghouder zorgt ervoor dat de vergunning op de bouwplaats aanwezig is;
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens de in de vergunning genoemde documenten. Indien deze afwijken van de regels die op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden, prevaleren die laatste;
- Voor de Informatieplicht Stikstofemissie is geen document geüpload. Initiatiefnemers zijn verplicht om bij bouw- en sloopwerkzaamheden adequate maatregelen te nemen om stikstofemissies te beperken. Dit moet via het omgevingsloket ingediend worden onder de werkzaamheid 'Stikstofemissie bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden'. Dit kan vormvrij of via het in het omgevingsloket te downloaden formulier.

Concept REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING gD2505002410

Bijlagen bij ons besluit

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

Voeg hier de bijlagen toe die bij het besluit horen

CONCEPT