Bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018'

voor beeldvormende raad

naam opsteller: D. Aalbers
telefoonnummer: 377 456
e-mailadres: d.aalbers@doetinchem.nl

Te besluiten om:
1. Het bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context
Op de hoek van de Hofstraat en J.F. Kennedylaan te Doetinchem bevinden zich 12 sociale huurwoningen van Sité Woondiensten. De woningen bevinden zich in een verouderde staat, waardoor de woningen niet meer bij aansluiten bij de hedendaagse woonwensen. Het is financieel niet haalbaar om de woningen te renoveren. Om voor te sorteren op de toekomstige woonbehoefte, is Sité voornemens om de woningen te vervangen door 8 grondgebonden woningen en een complex met 14 appartementen.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Binnenstad en De Veentjes - 2012’. Een herziening van dat plan is noodzakelijk. Daarom is het als bijlage toegevoegde bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' opgesteld.

Beoogd effect
Met het bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling mogelijk gemaakt.
Uitvoering van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de verouderde bebouwing ter plaatse kan worden vervangen door moderne en duurzame woningen.
Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan wordt de eerste formele stap in de procedure gezet. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen ten aanzien van het bestemmingsplan, zodat hiermee bij de vaststelling door de raad rekening gehouden kan worden.

Argumenten
1.1. De ontwikkeling zorgt voor een betere inrichting van de locatie
Met het initiatief wordt door het amoveren van de verouderde woonbebouwing een ruimtelijk onwenselijke situatie opgeheven. Met het realiseren van nieuwe, moderne woningen wordt de locatie toekomstbestendig. Ruimtelijk gezien biedt de ontwikkeling daarnaast de mogelijkheid een goede stedenbouwkundige afronding van de kruising Hofstraat / J.F. Kennedylaan te creëren, door het appartementencomplex op beide wegen te laten oriënteren.
Met het plan wordt voldaan aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Met het initiatief wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige behoefte aan huurwoningen
Het planvoornemen past binnen de in het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid geconstateerde actuele behoefte en binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt.
Wij merken op dat de bewoners van de 12 bestaande huurwoningen een terugkeergarantie hebben.

1.3 Het initiatief is maatschappelijk uitvoerbaar
Sité Woondiensten heeft voor deze ontwikkeling een uitgebreid participatietraject doorlopen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van een groter herstructureringsplan van de woningvoorraad van Sité Woondiensten in Doetinchem. Hiervoor is in 2016 gestart met startbijeenkomst voor de bewoners, waarbij een globaal plan werd geschetst waarover de bewoners hun mening konden geven. Aan de hand van deze input is een plan voor de herstructurering van de woningen opgesteld. Bewoners hebben dit plan beoordeeld en kregen de mogelijkheid om input te leveren voor wensen en eisen omtrent de nieuwe woningen en de omgeving. Dit is zoveel mogelijk in de inrichtingsschets verwerkt en wordt bij de verdere uitwerking ter harte genomen.

Kantekeningen
2.1 Het ontwerpbestemmingsplan kan nog leiden tot zienswijzen omwonenden.
Het geldende bestemmingsplan laat op de locatie al de woonfunctie toe, maar direct langs de J.F. Kennedylaan is nu geen bouwvlak opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan laat ter plaatse een appartementencomplex met een maximale hoogte van 10,5 meter toe. De hoogte van 3 bouwlagen past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving. Het (beperkte) hoogteaccent op deze plek markeert het gebouw in de stedelijke context.
Sité Woondiensten heeft een informatieavond voor omwonenden en andere belanghebbenden georganiseerd waar de plannen zijn getoond. De meeste bezoekers waren positief. Een enkeling vreest dat het uitzicht vermindert. Het kan dus zijn dat er toch nog een zienswijze wordt ingediend. In dat geval adviseren wij u uiteraard hierover.

2.2 Voor het plan is ontheffing hogere (geluid)waarden verleend
Wij hebben bij besluit van 22 januari 2019 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaai ten behoeve van dit plan verleend. Uit onderzoek blijkt namelijk dat voor het plan een hogere grenswaarde dient te worden verleend van maximaal 61 dB voor de J.F. Kennedylaan en 60 dB voor de Hofstraat.

Financiën
De gemeentelijke kosten die worden gemaakt voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Sité Woondiensten en de gemeente. Daarin is ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade geregeld. Door deze overeenkomst is er geen financieel risico voor de gemeente.

Vervolg
Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
Vast te stellen bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018'

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. T. Kemper	mr. M. Boumans MBA MPM