

Bestemmingsplan 'Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak - 2022' voor beeldvormende raad

naam opsteller: S. Janssen  
telefoonnummer: 377 331  
e-mailadres: s.janssen@doetinchem.nl

#### **Te besluiten om:**

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak - 2022' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Inleiding**

Op 23 juni 2020 hebben wij een principebesluit genomen op een verzoek om tot een andere wijze van woningbouwontwikkeling te komen van de gronden in Langerak gelegen tussen en achter Keppelseweg 384 en 404.

Het bestemmingsplan gaat over de kadastrale percelen ambt Doetinchem, sectie B, nummers 2865, 3866, 3005, 3008 en 3009.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

In verband hiermee is een snelle afhandeling van een eventueel beroep gegarandeerd. Een appellant mag geen pro-forma beroep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Het bestemmingsplan heeft van 31 maart tot en met 11 mei 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er een zienswijze op het plan ingediend. Deze biedt geen aanleiding om het plan (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.

#### **Argumenten**

*1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.*

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). Door de Nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

*2.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.*

In de Nota van zienswijzen is aangegeven of de ingediende zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Daar is geen aanleiding voor. Wij stellen voor om het bestemmingsplan niet aan te passen als gevolg van de zienswijze. De zienswijze richt zich op de ontsluiting van het woningbouwgebied. Deze voldoet en hoeft niet aangepast te worden.

*2.2 De bouw van de 33 woningen past wat betreft de behoefte in het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

De nieuwbouw van 33 in plaats van 15 woningen, die volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, past qua behoefte in het woningbouwprogramma (Woningbouwstrategie 2019). Feitelijk is slechts sprake van het toevoegen van 18 woningen vanuit het woningbouwprogramma. Ook de woningtypen die gerealiseerd gaan worden, sluiten aan op wat hierover in het woningbouwprogramma voor de kern Doetinchem als behoefte is vastgelegd, waaronder Langerak in dit geval valt.

### *2.3 Er wordt een goed woon- en leefklimaat gecreëerd.*

Het bouwplan is akoestisch onderzocht en hieruit is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels als gevolg van wegverkeer en industriëlawaaier hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Om toch tot een goed woon- en leefklimaat in de woningen te komen, is gekeken of de berekende geluidbelasting teruggebracht kan worden door maatregelen aan de bron (stiller type wegdek) of in de overdracht (geluidwal/-scherm). Dit blijkt niet het geval. De toepassing van gevelisolatie aan de woningen zelf blijkt namelijk het meest effectief en efficiënt. Met het toepassen van aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de woningen kan worden voldaan aan het hoogst toelaatbare binnen niveau in de woningen, zoals dit gesteld is in het Bouwbesluit. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Met een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde geluid wordt het afwijken van de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluid en het kunnen voorschrijven van geluidsisolerende maatregelen bij de vergunning formeel geregeld.

### *2.4 We werken mee aan dit plan, omdat het de leefbaarheid van de kern Langerak ten goede komt.*

Ook in Langerak staat de leefbaarheid onder druk door vergrijzing van de inwoners van deze kern. Juist het voorliggende plan kan een impuls geven aan die leefbaarheid, mede omdat het woningsegment ook jongeren zal aantrekken.

### *3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.*

Volgens artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, volgens artikel 6.12 2e lid onder a Wro, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten volgens 6.2.3 en 6.2.4 Bro zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

## **Financiën**

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

## **Kanttekeningen**

### *2 Waarom moet het bestemmingsplan worden aangepast?*

De eigenaar heeft aangegeven dat de huidige mogelijkheden om maximaal 15 vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen minder haalbaar is binnen de huidige markt. Bovendien draagt de nieuwe verkaveling bij aan het toevoegen van meer starterswoningen, wat gewenst is vanuit het woningbouwprogramma.

### *2.1 De bouw van 33 woningen voldoet qua woningdifferentiatie niet aan het gestelde in het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

Het plan voldoet niet aan de voorwaarde binnen de woningbouwprogrammering dat bij een bouwplan van meer dan 10 woningen ten minste 20% van de woningen in het goedkoopste koopsegment (nu nog tot € 185.000) moeten worden gebouwd. Voor deze ontwikkeling zou dat betekenen dat minstens 7 woningen in deze categorie zouden moeten vallen.

Deze voorwaarde blijkt hier niet haalbaar. Daarvoor zijn de volgende redenen in samenhang met elkaar die een uitzondering op deze voorwaarde rechtvaardigen:

- Een decennialange braakliggende saneringslocatie wordt opgeknapt.
- Er is sprake van een langdurig proces met uitgebreid overleg, waarin de gemeente deze voorwaarden heeft aangepast in november 2019.
- Door de stijging van de bouwkosten, inclusief het gasloos bouwen, is het nagenoeg onmogelijk nog te bouwen voor een verkoopprijs van € 185.000. Daarbij speelt voor deze locatie ook mee dat de grondprijs ook verdisconteerd moet worden in de verkoopprijs van de woningen.
- Het verdichten van het plan met meer woningen leidt tot stedenbouwkundig / architectonisch kwaliteitsverlies. Het openbaar gebied wordt ook verder versteend, omdat meer parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Er is dan uiteraard minder ruimte voor groen en klimaatadaptatie.
- Er zit voldoende diversiteit in het plan met koopprijzen die toch aan onderkant van de markt liggen (26 rijtjeswoningen) en ook haalbaar zijn voor de doelgroepen.
- Het alternatief (gevaar) is dat initiatiefnemer dan toch maar gaat bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan, te weten 15 (half-) vrijstaande woningen waarvan 2 met een bedrijf op grote kavels. Dit sluit minder aan op de huidige woningstrategie dan het plan dat de ontwikkelaar nu wil realiseren.

## *2.2 Het bestemmingsplan sluit niet aan op de Structuurvisie Doetinchem 2035*

De Structuurvisie Doetinchem 2035 is door uw raad vastgesteld in 2013. Toen was er de verwachting dat de bevolking in de Achterhoek zou gaan krimpen. Nu is daar geen sprake meer van.

Momenteel lopen de voorbereidingen voor een nieuwe Omgevingsvisie. De Omgevingsagenda is daar de voorloper van. Deze is door u voor kennisgeving aangenomen. Op de kaarten voor woningbouw is deze ontwikkeling meegenomen. Verder gaat het actuele woningbouwprogramma, Woningbouwstrategie 2019, ook al niet meer uit van krimp. In die strategie zijn niet langer de aantallen woningen binnen het bouwprogramma maatstaf, maar de kwalitatieve behoefte. Het bestemmingsplan sluit dus wel aan op de nieuwe keuzes voor ontwikkelingen in onze gemeente en het actuele woningbouwbeleid van de gemeente.

## *2.3 Past een woonbestemming wel zo dicht bij het bedrijf Vulcanus?*

Vulcanus heeft een omgevingsvergunning activiteit milieu met daarin voorschriften, die hinder door onder meer geluid en geur bij bestaande woningen nabij Vulcanus moet voorkomen of beperken. De ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van Vulcanus is vergelijkbaar met de bestaande woningen in de omgeving. De nieuwe woningen krijgen daarom eenzelfde mate van bescherming tegen hinder door Vulcanus als de bestaande woningen.

## *3.1 Kan het bestemmingsplan planschade veroorzaken?*

Dat is mogelijk, maar op grond van artikel 9 van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst komen eventuele planschadekosten geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

## **Vervolg**

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

De indieners van de zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit, de vervolprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

**Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak - 2022'
2. Nota van zienswijzen (niet anonieme en anonieme versie)

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM