

Bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'

*voor beeldvormende raad*

naam opsteller: Y. Klein Braskamp

telefoonnummer: 377 495

e-mailadres:

y.kleinbraskamp@doetinchem.nl

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

1. De Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Inleiding**

In mei 2021 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan een herontwikkeling van de locatie aan de Dr Huber Noodtstraat, ook wel bekend als de voormalige Setax-locatie. Het plan bestaat uit het realiseren van een binnenstedelijke woonlocatie met in totaal 64 appartementen rond een binnentuin en met een parkeerkelder. Om die herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' noodzakelijk. Daarom is het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' (bijlage 2) opgesteld. Met dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan heeft van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Wel zijn er redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

#### **Argumenten**

*1.1 De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.*

De Nota van wijzigingen (bijlage 1) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. De meest betekenisvolle wijziging omvat het verplaatsen van één appartement binnen het plan en het daar op aanpassen van de verbeelding/plankaart (maximale bouwhoogten). Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is namelijk één zienswijze ingediend. Daaropvolgend is de initiatiefnemer met indiener van de zienswijze in overleg gegaan. Op basis van dat overleg is het ontwerp gewijzigd. Daarna heeft de indiener van de zienswijze naar aanleiding van het overleg de zienswijze ingetrokken. Daarnaast zijn er redenen geweest om ambtshalve een aantal wijzigingen door te voeren.

*2.1 De inhoud van het bestemmingsplan is in overeenstemming met het genomen principebesluit.*

In mei 2021 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan een herontwikkeling van de locatie aan de Dr Huber Noodtstraat, ook wel bekend als de voormalige Setax-locatie. Met het nemen van het principebesluit is uitgegaan van ongeveer 64 appartementen (met parkeerkelder). Daar voldoet het plan aan. Aan het principebesluit is daarnaast de voorwaarde verbonden dat de cultuurhistorie van de gehele locatie een plek krijgt in het ontwerp. Daar is invulling aan gegeven. Het kantoorpand blijft behouden en wordt getransformeerd tot vier appartementen. Daarnaast wordt in de entree van het complex de gevelsteen van de schuur met het opschrift "draagt elkanders lasten" teruggebracht.

In samenhang hiermee wordt in de entree op verschillende manieren aandacht besteed aan de historie van de locatie, bijvoorbeeld door terugplaatsing van een kozijn en oude foto's als wandbekleding. Tot slot wordt de vorm van de bestaande oude schuur teruggebracht door middel van het zadeldak bij het zuidwestelijke hoekaccent van het complex.

*2.2 Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.*

Voor de onderbouwing van de uitvoerbaarheid zijn de nodige onderzoeken gedaan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indien nodig zijn uitkomsten van onderzoeken verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het gaat concreet om het vastleggen van bouwhoogten op basis van een bezonningsstudie. En om het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting om te borgen dat voldoende waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd, een verkregen ontheffing Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd en in de woningen voldaan wordt aan een bepaald geluidsniveau in relatie tot het wegverkeer. Tot slot is het plan voorzien van een actuele AERIUS-berekening op basis waarvan het plan uitvoerbaar is.

*2.3 Het plan past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

Het plan voor de voormalige Setax-locatie met in totaal 64 appartementen past binnen de indicatieve behoefte zoals opgenomen in de 'Woningbouwstrategie 2019' als gemeentelijk woningbouwprogramma. Van de 64 appartementen wordt ongeveer 70% gerealiseerd tot een prijs dat als betaalbaar wordt beschouwd (€ 350.000). Dit sluit aan bij de actualisatie van het woonbeleid, waarbij in toenemende mate aandacht is voor het toevoegen van betaalbare woningen. Daarnaast draagt de realisatie van 64 appartementen, door het vergroten van de woningvoorraad, bij aan de invulling van de ambitie te groeien naar 70.000 inwoners in 2036.

*2.4 Het plan heeft in het bijzonder aandacht voor de duurzaamheidsopgave.*

Met het plan wordt een groot aantal woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie. In de planvorming en bij de uitvoering is extra aandacht besteed aan de duurzaamheid, naast de (wettelijke) verplichting dat de woningen gasloos worden gerealiseerd. Door de ontwikkelaar is daarvoor een advies opgesteld. Als gevolg daarvan zullen bij de inrichting van de buitenruimte alle ingrepen gericht zijn op een goede waterhuishouding, een aangenaam stadsklimaat, een natuurinclusieve benadering van de bebouwing die de biodiversiteit versterkt en een inrichting met een hoge gebruiks- en belevingswaarde. Ook wordt bij de bouw gebruikgemaakt van duurzamere bouwmaterialen, bijvoorbeeld in de vorm van baksteen uit gerecyclede materialen.

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

Conform artikel 6.12 1<sup>e</sup> lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 lid 2 onder a, 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 conform artikel 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

## **Financiën**

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

## Kanttekeningen

Geen.

## Vervolg

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van infrastructuur en milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367).

De wijziging ten op zichte van het ontwerpbestemmingsplan is van dien aard dat het *niet* van invloed is op het provinciaal belang 'woningbouw' en/of 'klimaatadaptie'. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat initiatiefnemer gebaat is bij het snel van kracht worden van het actuele bestemmingsplan. Zodat ook snel kan worden gestart met de herontwikkeling van de locatie.

In de publicatie zullen wij de meest belangrijke wijzigingen benoemen. 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.

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 beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Als de Crisis en Herstelwet van toepassing is, is de intentie om eventueel beroep versneld te behandelen en versneld uitspraak te doen. 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. Dit brengt voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met zich mee dat:

- alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen,
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld

## Bijlagen

1. Nota van wijzigingen
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'

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

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM