

Bestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022'

voor beeldvormende raad

naam opsteller: S. Janssen
telefoonnummer: 0314-377331
e-mailadres: s.janssen@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De Woningbouwstrategie 2019 voor dit bestemmingsplan als vigerend beleidskader te beschouwen.
2. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022' gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 16 maart 2021 is er een principebesluit genomen op een verzoek medewerking te verlenen aan de bouw van 20 toegankelijke wooneenheden in het middenhuursegment. De locatie betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een klompenfabriek heeft gestaan. Het terrein van de voormalige klompenfabriek is sinds lange tijd een open plek in het bebouwingslint van de Varsseveldseweg. Momenteel rust er een bedrijfsbestemming op het perceel. Dit is echter niet wenselijk aangezien het terrein ingeklemd ligt tussen woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende planologisch regime. Een aanpassing van dat plan is daarom noodzakelijk. In vervolg op het principebesluit heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwning opgesteld. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022'. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening op het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'.

Het bestemmingsplan heeft van 22 december 2022 tot en met 2 februari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan valt binnen de overgangperiode zoals benoemd in de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022' is vastgesteld en ter inzage gelegd in december 2022. Op dat moment waren de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' en de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036' nog niet in werking getreden. Het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen zijn daarom gebaseerd op de Woningbouwstrategie 2019. In de Woonvisie is deze overgangperiode verder toegelicht.

2.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

2.2 De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer

De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

3.1 De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan

Wij adviseren u enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen. Die wijzigingen hebben bijvoorbeeld als doel om de privacy van omwonenden te waarborgen. Daarvoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op de plankaart met bijbehorende regel. Daarnaast is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van verkeer van en naar de parkeerplaats op het achterterrein. Voor een volledig overzicht van wijzigingen verwijzen wij u naar de Nota van wijzigingen.

3.2 Het transformeren van deze locatie naar woningbouw biedt een kans

Met voorliggend initiatief is een partij gevonden die een ruimtelijk aanvaardbare invulling geeft aan een terrein dat al vele jaren braak ligt. Met de invulling wordt een groot gat in het bebouwingslint van de Varsseveldseweg opgevuld.

3.3 De woningen worden levensloopbestendig en duurzaam gerealiseerd

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij voornemens is de woningen levensloopbestendig en duurzaam te realiseren. Levensloopbestendig wil zeggen dat op dezelfde bouwlaag een woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer aanwezig zijn. Als dit niet op de begane grond ligt, dan moet deze met een lift ontsloten zijn, zodat de woning met een rolstoel bereikbaar is. Alle vertrekken in de woning moeten voldoende ruimte bieden om gebruik te kunnen maken van hulpmiddelen en dat obstakels zoals drempels/op- en afstappen en hellingen niet aanwezig zijn. Daarmee wordt ook voorkomen dat bijvoorbeeld alsnog verhuizing moet plaatsvinden als er een zorgvraag ontstaat.

Ook sluit het plan aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Een voorwaarde is dat de woningen duurzaam worden gebouwd en minimaal aan energielabel A voldoen. In de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt.

3.4 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 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 maximale hogere waarde geluidsbelasting wordt echter niet overschreden. Wij hebben de procedure voor een hogere grenswaarde op de gevel gelijk met het bestemmingsplan gevoerd. Gelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan zullen wij ook een afwijkingsbesluit nemen voor deze hogere grenswaarde. Daarmee wordt het afwijken van de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluid mogelijk en is het voorschrijven van geluidsisolerende maatregelen bij de vergunning formeel geregeld. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Conform artikel 6.12 1e 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 2e lid 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 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (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

2.1 Niet alle zienswijzen kunnen worden overgenomen in het uiteindelijke plan

Dit heeft meerdere redenen. Hierin spelen zowel juridische als belangenafwegingen een rol. Het is belangrijk om te benadrukken dat het afwijzen van aspecten uit een zienswijze niet betekent dat deze volledig genegeerd wordt. Hoewel niet alle zienswijzen altijd kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, worden ze wel serieus overwogen en voorzien van een duidelijke en transparante motivering waarom ze al dan niet zijn overgenomen. Deze motivering is toegevoegd aan dit raadsvoorstel in bijlagen 2 en 3.

3.1 De bouw van 20 wooneenheden voldoet qua woningdifferentiatie niet aan het gestelde uitgangspunt in de Woningbouwstrategie 2019

Het plan voldoet niet aan de basisgedachte binnen de woningbouwprogrammering dat bij een bouwplan van meer dan 10 woningen in principe tenminste 20% van de woningen in het goedkoopste segment moeten worden gebouwd. Voor deze ontwikkeling zou dat betekenen dat minstens vier woningen in deze categorie zouden moeten vallen. Hier kan echter (gemotiveerd) van worden afgeweken.

Voor deze locatie is hieraan vasthouden niet gewenst. Daarvoor zijn de volgende redenen die, in samenhang met elkaar, een uitzondering rechtvaardigen:

- In dit gedeelte van de wijk Overstegen zijn al veel sociale huurwoningen aanwezig en is er behoefte aan differentiatie. Daarom is gekozen voor het middenhuursegment. Dit is in lijn met het streven van de gemeente naar wijken met een divers aanbod aan woningen. Daar draagt het toevoegen van woningen in het segment 'middenhuur' voor deze wijk aan bij.
- Sité Woondiensten is door de initiatiefnemer gevraagd om te participeren in het plan. In verband met de specifieke wens om het achterterrein niet te bebouwen, heeft Sité aangegeven niet te willen participeren in dit plan.
- Om het plan financieel haalbaar te houden, zouden er in geval van de realisatie van sociale huurwoningen extra wooneenheden moeten worden gerealiseerd. 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 ook minder ruimte voor groen en klimaatadaptatie.
- Met voorliggend plan is het gelukt om voor een sinds 2004 braakliggende locatie een passende bestemming te vinden.

1.1 Kan het bestemmingsplan planschade veroorzaken?

Dat is mogelijk, maar door de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst komen eventuele planschadekosten geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gesteld van uw besluit, de vervolgpprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden benoemd. Verder wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, 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.

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.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Varsseveldseweg tussen 93 en 99 - 2022'
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM