

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' (NL.IMRO.0222. DoB016-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg I Doetinchem' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het welstandsbeleid.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Inleiding

Februari 2023 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan een herontwikkeling van het perceel tussen de Terborgseweg, het Stationsplein en de Stationsstraat, ook wel bekend als Stationslocatie. Het betreft een transformatie tot een binnenstedelijke woonlocatie met 84 appartementen, 13 stadsvilla's en 299 m² commerciële ruimte. Om die herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' noodzakelijk. Daarom is het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' opgesteld. Het bestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn vijf zienswijzen op het plan ingestuurd. Met voorliggend voorstel wordt aan u gevraagd het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen (bijlage 1).

In samenhang met het voorstel het bestemmingsplan vast te stellen, vragen wij u het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen (bijlage 2). Deze lag ook van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. In die periode heeft niemand hier een inspraakreactie op ingediend.

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van de Nota van zienswijzen stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 3). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen.

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

De Nota van wijzigingen (bijlage 4) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

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

Februari 2023 hebben wij besloten in principe te willen meewerken aan een herontwikkeling van het perceel tussen de Terborgseweg, het Stationsplein en de Stationsstraat, ook wel bekend als Stationslocatie. Met het nemen van het principebesluit is uitgegaan van 96 woningen. Een plan met 97 woningen is uiteindelijk haalbaar gebleken op basis waarvan het bestemmingsplan is opgesteld.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in reizigersgerelateerde detailhandel in plaats van stationsgerelateerde detailhandel. De essentie van het soort detailhandel verschilt niet, namelijk detailhandel zonder een directe parkeerbehoefte. Maar door het gebruik van reizigersgerelateerde detailhandel wordt tot uitdrukking gebracht dat de doelgroep breder kan zijn dan uitsluitend gebruikers van het station. De omvang van 299 m² verschilt niet ten opzichte van het principebesluit.

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 uitgevoerd. 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 plankaart van het bestemmingsplan.

2.3 Dit plan is stedenbouwkundig inpasbaar binnen de huidige structuur van het gebied.

Het plangebied betreft een vrijgekomen bedrijfslocatie binnen het stedelijk gebied van Doetinchem. De huidige omgeving wordt door bedrijvigheid, woonbebouwing en de aanwezigheid van een station gekarakteriseerd. Met het onderhavige bouwplan wordt aangesloten bij deze aanwezige stedenbouwkundige structuur. Juist op deze locatie, de toegang van het centrum, is een hoogteaccent in de vorm van een toren (ca. 35 meter) een goede stedenbouwkundige inpassing. Door de keuze van een (bijna) gesloten bouwblok wordt een goede inpassing in de bestaande bebouwingsstructuur gewaarborgd. De woningbouw is zowel aan de zijden van het Stationsplein, de Terborgseweg, alsook aan de Stationsstraat gesitueerd, waardoor de nieuwbouw zich naar alle zijden oriënteert. Aan de zijde van de Terborgseweg sluit het bouwblok aan op de bestaande gemengde en kleinschalige bebouwingsstructuur. Aan de zijde van het spoor en het station bevindt het bouwblok zich in een meer grootschalige omgeving. Parallel aan het spoor heeft het bouwblok daarom een wand in de vorm van een appartementengebouw. Het toevoegen van de stadswoningen aan de Stationsstraat zorgt voor een goede afronding van het plangebied. Ook wordt met deze afronding ingespeeld op een goede aansluiting met betrekking tot eventuele toekomstige veranderingen in de omgeving van het plangebied.

2.4 Het plan past in het gemeentelijk woonbeleid.

Het plan voor de Stationslocatie met in totaal 97 woningen past ten tijde van het nemen van principemedewerking binnen de indicatieve behoefte zoals opgenomen in de 'Woningbouwstrategie 2019' als gemeentelijk woningbouwprogramma. Op 20 april 2023 is de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036' vastgesteld. De ontwikkelaar heeft het woningbouwprogramma daarop aangepast. Het aangepaste woningbouwprogramma past in de voorwaarden van de woonvisie. Met Sité is een intentieovereenkomst gesloten om 40 woningen bedoeld voor sociale verhuur aan hen te verkopen. In samenhang hiermee draagt de realisatie van 97 woningen, door het vergroten van de woningvoorraad, bij aan de invulling van de ambitie te groeien naar 70.000 inwoners in 2036.

2.5 Het plan heeft in het bijzonder aandacht voor de duurzaamheidsopgave.

Met het plan wordt een groot aantal woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie. Tegelijkertijd is bij de planvorming en in de uitvoering in het bijzonder aandacht voor de duurzaamheidsopgave. Door de ontwikkelaar is een advies opgesteld voor een integrale duurzaamheidsbepaling. 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.

3.1 Met een beeldkwaliteitsplan kan de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte worden gewaarborgd.

Vanwege de samenhang tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt met voorliggend voorstel zowel een besluit gevraagd over het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kent geen inspraakprocedure, behalve dat het gepubliceerd moet worden. Het beeldkwaliteitsplan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd op basis van de inspraakverordening, zodat belangstellenden hier kennis van hebben kunnen nemen. Het beeldkwaliteitsplan Stationslocatie Doetinchem beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van het welstandsbeleid.

1.1 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 Hoe verhoudt dit plan zich tot de visie voor de spoorzone?

Op 24 mei 2022 hebben wij de bestuursopdrachten Omgevingsvisie-Doetinchem 2036, waaronder de visie Spoorzone, vastgesteld. Doel van de bestuursopdracht Spoorzone is het opstellen van een ruimtelijke structuurschets (visie) die richting moet geven aan de ruimtelijke ontwikkeling(en) in de Spoorzone. Inmiddels is op 21 december 2023 door u de 'Structuurschets Spoorzone Doetinchem' vastgesteld. Om eventuele strijdigheden tussen het voorliggende plan en de conclusies uit het proces Visie Spoorzone te voorkomen c.q. te verkleinen, is met de initiatiefnemer afgesproken dat bij de uitwerking van het bouwplan (daar waar mogelijk) aansluiting zoekt bij de conclusies uit de visie Spoorzone die samenhangen met de locatie van voorliggend plan. Concreet komt dit tot uitdrukking in de mogelijkheid om de ruimten die zijn bedoeld voor reizigersgerelateerde detailhandel ook op een andere manier te gebruiken passend binnen de 'Structuurschets Spoorzone Doetinchem'.

2.2 Met het plan wordt afgeweken van de huidige parkeernorm van de gemeente Doetinchem.

Voor het plan worden op het eigen terrein 82 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent, voor 97 woningen en een station gerelateerde commerciële ruimte van maximaal 299 m², een tekort van 30 parkeerplekken. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt ruimte aan ontwikkelingen om in bestaande situaties (stedelijk gebied) van de parkeernorm af te wijken. Wel moet aangetoond worden dat het tekort ruimtelijk aanvaardbaar is en op een andere wijze (buitenplans) opgelost kan worden.

Gelet op de ligging nabij het centrum van Doetinchem, overige voorzieningen en de ligging naast het treinstation worden de 10 huurappartementen van ca. 50 m² en de 5 goedkope koopappartementen van ca. 55 m² niet van een eigen parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Dat maakt het mogelijk om de resterende 82 woningen te voorzien van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Het bezoekersgedeelte van alle woningen kan daarnaast gefaciliteerd worden binnen de bestaande openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. De openbare parkeervoorzieningen in de omgeving worden voornamelijk door werknemers gebruikt en zullen daarmee buiten kantooruren grotendeels vrij zijn. Uitgangspunt bij de commerciële ruimte is dat de invulling geen directe parkeerbehoefte heeft. Het benodigde parkeeraanbod binnen de planlocatie is met een parkeeronderzoek door de initiatiefnemer onderbouwd.

Om de hierboven genoemde uitgangspunten voor de langere termijn te verzekeren, zijn de waarborgen via een bestemmingsplan en/of een anterieure overeenkomst vastgelegd. Initiatiefnemer zal een financiële afdracht aan het gemeentelijk parkeercompensatiefonds moeten doen. Op grond van het huidige bouwplan betekent dit een financiële afdracht aan het parkeercompensatiefonds gerelateerd aan 15 parkeerplaatsen. Ook wordt de initiatiefnemer gehouden "de toekenning en de handhaving van de parkeerplaatsen op eigen terrein" door middel van een afdoende regeling in een toekomstig huishoudelijk reglement (Vereniging Van Eigenaren) op te nemen.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als (gewijzigd) vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgescreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt niet ter inzage gelegd en tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan staat geen rechtsbescherming (bezwaar/beroep) open.

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 echter 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 wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan raken geen rijks- of provinciaal belang. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de ontwikkelaar gebaat is bij het snel van kracht worden van het actuele bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolprocedure. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale Gemeenteblad en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

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

Dit omdat sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen. In verband hiermee is een snelle afhandeling van een eventueel beroep gegarandeerd. Een appellant mag geen pro-formaberoep 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. Vast te stellen bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023'
2. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg I Doetinchem'
3. Nota van zienswijzen, 1695839 / 1717483
4. Nota van wijzigingen, 1717485

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM