

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' (NL.IMRO.0222.GaB004-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' vast te stellen.

Inleiding

In Gaanderen is er behoefte aan woningen. Naar aanleiding van deze vraag is er in 2020 onderzoek gedaan naar mogelijke woningbouwlocaties in Gaanderen. De locatie van de voormalige Augustinusschool is één van de locaties die uit het onderzoek naar voren kwam. Sinds 2017 is de Augustinusschool niet meer in gebruik. Het perceel van de school is in eigendom van de gemeente. Ook is de locatie binnenstedelijk gelegen. De locatie leent zich dan ook voor een herontwikkeling naar woningbouw. De locatie grenst aan het Sint Jozefterrein in Gaanderen. Dit terrein is nu in gebruik als zorglocatie. In de toekomst wordt de zorg verplaatst en stopt het dus op deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat dan ook uit de locatie van de voormalige Augustinusschool en het Sint Jozefterrein.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een divers woningbouwprogramma van maximaal 30 woningen op de Augustinuslocatie. Er is plek voor gestapelde woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijtjeswoningen of rug-aan-rug-woningen. Op het Sint Jozefterrein is het woningbouwprogramma nog niet bekend. Dit terrein is dan ook bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Het plan moet uitgewerkt worden in een uitwerkingsplicht. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat het ruimtelijk moet aansluiten bij de ontwikkeling van de Augustinuslocatie. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in de toekomst het uitwerkingsplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening op het nu geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'.

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 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

In samenhang met het bestemmingsplan is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Door het beeldkwaliteitsplan door u als gemeenteraad te laten vaststellen, ontstaat er een toetsingskader voor welstand/commissie Ruimtelijke kwaliteit bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan omvat het gehele plangebied, dus de voormalige Augustinusschool en de uit te werken locatie op het Sint Jozefterrein.

Het beeldkwaliteitsplan heeft volgens de inspraakverordening van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als concept ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reacties op de zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. 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 beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen gaan onder andere over het behoud van de mozaïeken uit de voormalige school, de verkeerssituatie en de opzet van het plan.

1.2 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.

2.1 Eén zienswijze geeft aanleiding tot wijzigen van de plankaart van het bestemmingsplan.

In de zienswijze wordt aangehaald dat de ontsluitingsweg ter hoogte van de aansluiting op de Van Damstraat te smal is als er ook auto's geparkeerd staan. De aansluiting van de weg op de Van Damstraat is dan ook breder gemaakt op de plankaart. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor in- en uitgaand verkeer.

2.2 Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Wij adviseren u ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen. Eén van de wijzigingen is het aanpassen van een deel van de bestemming 'groen' naar 'verkeer' ter hoogte van de parkeerkoffer ten oosten van het plangebied. Hierdoor kunnen er extra parkeervakken worden gerealiseerd, zonder het doorlopen van een extra procedure. Voor een volledig overzicht van wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

2.3 Het bestemmingsplan voorziet in de actuele woningbehoefte en draagt daarmee bij aan de woonopgave in de gemeente Doetinchem.

Binnen het bestemmingsplan is er op het deel van de Augustinuslocatie ruimte voor maximaal 30 woningen in verschillende types, namelijk gestapelde woningen, rijtjeswoningen, rug-aan-rug-woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het plan heeft dus de flexibiliteit om diverse woningtypes te realiseren. Daarnaast is er ruimte voor woningbouw op het Sint Jozefterrein. Het woningbouwprogramma van beide delen moet passen binnen het programma van de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'. Daarvoor is de doelgroepenverordening in het plan van toepassing verklaard. Hiermee is onder andere gegarandeerd dat er goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd gaan worden. Het plan draagt ook bij aan de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners.

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

Om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen, zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken tonen aan dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Wel zijn er naar aanleiding van het ecologisch en explosievenonderzoek vervolg stappen gezet. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is op grond van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd bij de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van de maatregelen uit de te verlenen omgevingsvergunning te waarborgen. Uit het explosievenonderzoek kwam naar voren dat er een verdacht gebied is waar het mogelijk is om ontplofbare oorlogsresten aan te treffen. Er dient nog een opsporingsonderzoek uitgevoerd te worden in het verdachte gebied. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestemming pas in gebruik kan worden genomen als er aangetoond is dat er geen ontplofbare oorlogsresten in het plangebied aanwezig zijn.

2.5 De stedenbouwkundige visie is de onderlegger van het bestemmingsplan

De stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark' vormt de basis van het bestemmingsplan. Buurtbewoners zijn betrokken bij het proces om tot de uiteindelijke visie te komen. Eén van de vertrekpunten van de visie is wonen aan een openbare parkstructuur. Dit is dan ook terug te vinden in het voorliggende bestemmingsplan want rondom de bouwvlakken is de ruimte als 'Groen' bestemd. Deze gronden bieden ook ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen. Er is ruimte om water op te vangen bij extreme buien. Bestaande bomen op deze gronden worden behouden dit in samenhang met het aan te leggen openbare groen zorgt het voor een vermindering van hittestress. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat alleen groene erfafscheidingen zijn toegestaan. Door deze voorwaardelijke verplichting zijn alleen natuurlijke erfafscheidingen toegestaan en dit past binnen de open parkstructuur zoals beschreven staat in de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan. Ook geeft de stedenbouwkundige visie ruimte om een marktconform woningbouwprogramma toe te passen.

3.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

De gronden binnen het plangebied van de Augustinuslocatie zijn in eigendom van de gemeente Doetinchem. Kosten die worden gemaakt voor bijvoorbeeld het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte worden 'verhaald' door de verkoop van de gronden. Er is daarom geen reden om een exploitatieplan vast te stellen. Met de eigenaar van de gronden van het Sint Jozefterrein is een kostenverhaalovereenkomst gesloten. Bij de nadere uitwerking van de bestemming moet een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de Nota van welstand

Het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark' beschrijft de gewenste beeldkwaliteit rondom de aspecten wonen, parkeren, historie, groen en het landschap en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen de 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 de Nota van welstand. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld.

Financiën

Op 24 november 2022 hebt u de grondexploitatie Augustinuslocatie vastgesteld. De te maken kosten voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Augustinusschool maken onderdeel uit van deze grondexploitatie. De kosten die gemaakt zijn voor het Sint Jozefterrein worden verhaald via een kostenverhaalovereenkomst. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kanttekeningen

2.1 Dit bouwplan wijkt af van de standaardregels.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt normaal gesproken de standaardregels volgens het planologisch beleid toegepast. Dit betekent bijvoorbeeld dat iedere woning een standaard bouwvlak diepte krijgt. Het voorliggende plan is totaal anders qua opzet. Door de flexibele opzet zijn er bijvoorbeeld twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen of rug-aan-rug-woningen mogelijk binnen het bouwvlak. Dit zorgt ervoor dat er gebouwd kan worden conform de vraag uit markt, mits voldaan wordt aan de doelgroepenverordening. Door de ligging van de bouwvlakken tussen het groen is er voldoende (openbare) ruimte. En er zijn maximaal 30 woningen toegestaan binnen het gedeelte van de Augustinuslocatie met gevolg dat het niet mogelijk is om het plan te vol te bouwen, zodat een goed woonklimaat geborgd is.

4.1 Sluit de Sint Jozeflocatie ruimtelijk straks wel aan op de Augustinuslocatie?

Het opgestelde beeldkwaliteitsplan is van toepassing op de voormalige Augustinusschool en het Sint Jozefterrein. De aanvragen voor omgevingsvergunningen voor beide locaties worden dus getoetst aan hetzelfde beeldkwaliteitsplan waardoor de ruimtelijke aansluiting op elkaar straks gewaarborgd is. Ook voorziet het bestemmingsplan in regels om de aansluiting op elkaar te waarborgen.

Vervolg

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarna ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit staat in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Belanghebbenden en indieners van zienswijzen kunnen dan in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er is geen provinciaal belang of rijksbelang in de wijzigingen. Dit hebben de provincie en het Rijk in brieven uitgelegd. De provincie in de brief van 22 oktober 2009 met nummer 2009-018420. En het Rijk met een brief van het ministerie van infrastructuur en milieu. Deze brief is van 21 februari 2012 met kenmerk IENM/BSK-2012/15367. Daarom kan het besluit zo snel mogelijk na de vaststelling ter inzage. En hoeven we niet zes weken te wachten zoals in artikel 3.8 lid 4 van de Wro staat.

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen 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 en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023'
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark'

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

mr. G.A. Karsenberg

mr. M. Boumans MBA MPM