

gemeente [gD] Doetinchem
Vervanging
13 DEC 2023
Analoog door ☐ Origineel bewaard ☐
Zaaknummer:
Berichtnummer:

gemeente [gD] Doetinchem
B8

B&W advies

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023', beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman - Doetinchem' en anterieure overeenkomsten

Portefeuillehouder
wethouder Lambregts

Opsteller
Y. Klein Braskamp

Telefoon opsteller
0314 – 377 495

Te besluiten om:

1. Vast te stellen dat door het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023' geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Daarom is er geen milieueffect(bedoordelings)rapport nodig bij het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023';
2. De anterieure overeenkomsten 'Den Ooiman, Sensire (fase 1)' en 'Den Ooiman, Sensire (fase 2)' met Stichting Sensire aan te gaan.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023' (NL.IMRO.0222.DoB015-0001) en het beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman - Doetinchem';
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023' in procedure te brengen;
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman Doetinchem' gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen in het kader van de inspraakverordening;
6. Als er op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen worden ingediend, geen inspraakreacties worden ingediend op het beeldkwaliteitsplan en er geen aanleiding is voor ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor te leggen aan de gemeenteraad voor vaststelling in overeenstemming met bijgevoegde (concept)raadsvoorstel.

besluit b&w

datum 12 DEC 2023

it/m b conform

Inleiding

Op 17 mei 2022 heeft u besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van Den Ooiman (zie bijlage 1). De herontwikkeling is opgedeeld in 2 fasen. In de 1^e fase worden de 64 zorgappartementen gerealiseerd, waarvoor met een separate procedure toestemming wordt verleend. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2) verwerkt die 1^e fase planologisch en maakt de realisatie van de 2^e fase, 65 reguliere koop/sociale huur appartementen, mogelijk. Voor de gehele herontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) opgesteld. Met voorliggend voorstel worden het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de te sluiten anterieure overeenkomsten (bijlage 4 en 5) aan u ter besluitvorming voorgelegd.

Argumenten

De volgende argumenten staan in het bijgevoegde concept raadsvoorstel (bijlage 6). De nummers verwijzen daarom naar de besluitpunten in het concept raadsvoorstel. Ook de toelichting op deze argumenten is terug te vinden in het concept raadsvoorstel bij dit advies.

Het zijn de volgende argumenten:

- 1.1 *De inhoud van het bestemmingsplan is in overeenstemming met het genomen principebesluit.*
- 1.2 *Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.*
- 1.3 *Dit plan is stedenbouwkundig inpasbaar binnen de huidige structuur van het gebied.*
- 1.4 *Het plan past in het gemeentelijk beleid voor wonen en zorg en sluit aan bij het gemeentelijk woonbeleid.*
- 1.5 *Het plan heeft in het bijzonder aandacht voor de duurzaamheidsopgave.*
- 2.1 *Met een beeldkwaliteitsplan kan de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte worden gewaarborgd.*
- 3.1 *Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.*

De volgende argumenten hebben alleen betrekking op besluitvorming door u als college:

- 1.1 *We verwachten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. In het Besluit milieueffectrapportage staat dat we daarom de gevolgen voor het milieu moeten onderzoeken. Dat kan voor dit bestemmingsplan, vanwege het aantal woningen, met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting staat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan. Ook is daarbij onderzoek gedaan naar de mogelijke milieugevolgen. Hieruit blijkt dat we geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwachten. Daarom hoeft er geen milieueffectbeoordelingsrapport of milieueffectrapport te komen. De onderbouwing in de toelichting is te gebruiken als de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- 1.2 *Met dit besluit kan de bestemmingsplanprocedure verder.*

De Wet milieubeheer vraagt een duidelijk besluit van het bevoegde gezag. In dit geval is dat uw college. Het college besluit over de vraag of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Dit doet u tegelijk met het besluit over de procedure van het bestemmingsplan. Daarmee kan de bestemmingsplanprocedure starten zonder nadeel voor de belanghebbenden.

- 2.1 *De anterieure overeenkomst waarborgt het kostenverhaal voor de gemeente.*

Conform art 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 art 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 worden anterieure overeenkomsten gesloten voor de realisatie van de zorgappartementen (Den Ooiman, Sensire (fase 1)) en de realisatie van de overige (levensloopbestendige) woningen (Den Ooiman, Sensire (fase 2)) waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen (bijlage 3 en 4). In de anterieure overeenkomsten is o.a. kostenverhaal, planschade en nadeelcompensatie opgenomen. Ook ambtelijke kosten in verband met het bestemmingsplan die niet via de leges in rekening worden gebracht maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomsten. Er is dus in dat geval geen exploitatieplan nodig.

- 3.1 *Het vooroverleg heeft plaats gevonden.*

De overlegpartners Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland is gevraagd advies te kunnen geven op het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleg). Met instemming van het Waterschap en de Provincie heeft dat vooroverleg plaatsgevonden op basis van de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken in plaats van een concept-ontwerpbestemmingsplan.

Uitgaande van een directe doorvertaling van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken naar het ontwerpbestemmingsplan is deze werkwijze te verdedigen. Het Waterschap heeft laten weten akkoord te zijn met in achtname van een aantal verduidelijkingen die zijn verwerkt in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing. De provincie Gelderland heeft per brief laten weten dat de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie goed zijn meegewogen in het plan.

3.2 Met dit besluit wordt de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 van toepassing op dit bestemmingsplan.

De doelgroepenverordening ligt ter vaststelling voor aan de gemeenteraad, tijdens de vergadering van 30 november 2023. Na publicatie treedt deze half december 2023 in werking. Vooruitlopend op de inwerkingtreding is, conform de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), de doelgroepenverordening al opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma uit de woonvisie ook publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.1 Het bestemmingsplan moet als ontwerp ter inzage liggen.

Dat schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor. Omdat het vooroverleg met de partners is afgerond, kan de wettelijke procedure starten.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kent geen wettelijke procedure zoals het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarom op basis van de gemeentelijke inspraakverordening tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Zodat belangstellenden hier kennis van kunnen nemen en een inspraakreactie kunnen indienen.

6.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Het beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman - 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 wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad zoals geformuleerd in het concept raadsvoorstel (zie bijlage 6). Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van de nota van Welstand.

6.2 Als er geen reden is dan hoeft u ook geen nieuw besluit te nemen.

Komen er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan? Worden geen inspraakreacties ingediend op het beeldkwaliteitsplan? Is er ook geen andere reden om het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan te veranderen? Dan hoeft u niet opnieuw een besluit te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan legt u dan als vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan de gemeenteraad voor. Dit zal naar verwachting in het najaar van 2024 zijn, nadat de resultaten van het aanvullende ecologische onderzoek bekend zijn. Zie ook kanttekening 6.1.

Financiën

Zie het raadsvoorstel.

Kanttekeningen

De kanttekening die hoort bij besluitpunt 1 staat in het raadsvoorstel. Dat is bijlage 6 bij dit advies. Het is de volgende kanttekening:

1.1 Hoe verhoudt dit plan zich tot de concept-gebiedsvisie Hagen?

Voor de uitleg van de kanttekeningen wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

De overige kanttekeningen hebben alleen betrekking op besluitvorming door u als college:

6.1 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kan pas na afronding van aanvullend flora- en fauna onderzoek ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voor vleermuizen, gierzwaluwen en/of huismus moet nog een soortgericht vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd tussen maart en oktober 2024. Bij aanwezigheid van voorgenoemde soorten moet voor het verwijderen van aanwezige nest- en verblijfplaatsen een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland danwel de opvolger op basis van de Omgevingswet worden aangevraagd. Om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te kunnen gaan, moet het vervolgonderzoek zijn afgerond en moet al dan niet een ontheffing Wet natuurbescherming of diens opvolger zijn verkregen. Om op basis van de huidige wetgeving (Wro) een procedure te kunnen doorlopen, wordt op dit moment al wel een ontwerpbestemmingsplan aan u voorgelegd om in procedure te brengen.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen ter inzage als u akkoord gaat met het advies. Daarvoor plaatsen we op 20 december 2023 een publicatie. Dit staat dan in het Gemeenteblad en het Doetinchems Vizier. Ook komt het op de website van de gemeente te staan. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan liggen van 21 december 2023 tot en met 31 januari ter inzage. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen – 6' wordt ook een benodigd ontwerpbesluit hogere waarde geluid ter inzage gelegd.

Bijlagen

digitaal

1. Besluit principe-medewerking 17 mei 2023
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023';
3. Beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman - Doetinchem';
4. Anterieure overeenkomst 'Den Ooiman, Sensire (fase 1)'
5. Anterieure overeenkomst 'Den Ooiman, Sensire (fase 2)'
6. Concept raadsvoorstel