

Niet vaststellen bestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - voor beeldvormende raad 2023'

naam opsteller: I. Tenback
telefoonnummer: 0314-377359
e-mailadres: i.tenback@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023' niet vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman - Doetinchem' niet vast te stellen.
3. De ingediende zienswijzen buiten behandeling te laten.

Inleiding

Op 17 mei 2022 hebben wij besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van Den Ooiman.

Het plan dat met een bestemmingsplanprocedure mogelijk wordt gemaakt, behelst de realisatie van 65 reguliere koop-/sociale huurappartementen en 64 zorgappartementen. De realisatie van de zorgappartementen is mogelijk gemaakt met de procedure van een buitenplanse omgevingsvergunning (BUPLA). Deze omgevingsvergunning met bijbehorend besluit hogere waarden geluid (fase 1) is inmiddels ingetrokken. Het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023' heeft, samen met het beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman - Doetinchem' en een ontwerpbesluit hogere waarden geluid (fase 2) vanaf 21 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen (bijlage 1). Hierop zijn 47 zienswijzen ingediend.

Initiatiefnemer Sensire heeft bij de gemeente op 2 juli 2025 formeel aangegeven dat zij de procedure wil beëindigen. De geplande nieuwbouw op het terrein van het hoofdgebouw van Den Ooiman in Doetinchem gaat dus in de huidige vorm niet door.

De bestemmingsplanprocedure dient zorgvuldig te worden beëindigd. Uw raad is hierover op 15 juli 2025 via [raadsmededeling 2025-64](#) (Beëindigen herontwikkeling Den Ooiman) geïnformeerd (bijlage 2).

Argumenten

1.1 Initiatiefnemer heeft op 2 juli 2025 schriftelijk medegedeeld dat de procedure voor het bestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023' kan worden beëindigd.

Initiatiefnemer heeft besloten om de volledige ontwikkeling van het terrein te herzien. Met als reden dat de wereld om ons heen snel verandert: de samenleving, de manier waarop zorg wordt geleverd en de wensen van bewoners en hun naasten zijn de afgelopen jaren sterk in beweging. Daarom wil initiatiefnemer, met oog voor de toekomst, ruimte maken voor nieuwe inzichten en mogelijkheden. Dit is de reden voor initiatiefnemer om te stoppen met de huidige procedure. De brief van initiatiefnemer is als bijlage bij dit voorstel gevoegd (bijlage 3).

1.2 De mededeling tot het beëindigen van de bestemmingsplanprocedure kan worden gezien als een intrekking van het verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan valt nog onder de wetgeving van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Artikel 3.8 lid 1 sub d van deze wet bepaalt dat uw raad na de termijn van terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan een besluit dient te nemen over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat de raad hieraan ook is gehouden als een verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan is ingetrokken.

1.3 Het besluit hogere waarden geluid (fase 2) is met het stoppen van de procedure ook ingetrokken.

Wij hebben de procedure voor een hogere grenswaarde op de gevel gelijk met het bestemmingsplan gevoerd. Met het niet vaststellen van het bestemmingsplan is ook het besluit hogere waarden geluid ingetrokken.

1.4 De anterieure overeenkomst is beëindigd.

Om het kostenverhaal te verzekeren, is volgens artikel 6.12 2e lid onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten volgens 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen. Met het stopzetten van de procedure is de overeenkomst beëindigd. Initiatiefnemer is hierover per brief geïnformeerd. Uit de overeenkomst vloeien voor beide partijen geen rechten of verplichtingen meer voort.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het beëindigen van de bestemmingsplanprocedure ingetrokken.

Het beeldkwaliteitsplan 'Den Ooiman – Doetinchem' heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Door het bestemmingsplan niet vast te stellen, zal het beeldkwaliteitsplan ook geen onderdeel gaan uitmaken van de Nota van welstand. Tegen het niet vaststellen van het beeldkwaliteitsplan staat geen rechtsbescherming (bezwaar/beroep) open.

3.1 Doordat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, hoeven de zienswijzen ook niet behandeld te worden.

Door uw besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, wordt de procedure beëindigd. De ontwikkeling gaat niet door. Een inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen is daarom niet nodig. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit (bijlage 4).

Financiën

De kosten voor het in procedure brengen en opstellen van het bestemmingsplan zijn al betaald door initiatiefnemer. Het beëindigen van de procedure brengt geen aanvullende kosten met zich mee.

Kanttelingen

1.1 Het voortduren van de procedure brengt risico's met zich mee.

Als het bestemmingsplan niet wordt afgerond door een besluit van uw gemeenteraad, dan blijft de mogelijkheid open dat de initiatiefnemer of de indieners van een zienswijze zich beroepen op overschrijding van de vaststellingstermijn (artikel 3.8 lid 1 sub d, Wro). Uit jurisprudentie volgt dat dit kan leiden tot dwangsommen richting de gemeente. Mede om deze reden is het wenselijk om de bestemmingsplanprocedure zorgvuldig af te hechten zoals de wet dat voorschrijft. Om die reden wordt aan uw raad gevraagd te besluiten het plan niet vast te stellen.

1.2 Is de Omgevingswet van betekenis voor voorliggend voorstel?

Nee. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Maar het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 – 2023' heeft vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarom mag de bestemmingsplanprocedure worden beëindigd op basis van de (nu) oude Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.3 Zijn alle inspanningen dan nu voor niks geweest?

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente jarenlang aan de planontwikkeling gewerkt. De herontwikkeling is opgedeeld in 2 fasen. In de eerste fase zouden met een buitenplanse omgevingsvergunning 64 zorgstudio's gerealiseerd worden. Voor fase 2 is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarbij zijn ook de eerder verleende 64 zorgstudio's (fase 1) verwerkt. Daarnaast is een anterieure overeenkomst opgesteld en afgesloten voor een voorwaardelijke grondverkoop. Het is heel zuur dat ondanks alle tijd en inzet die gepleegd is, deze ontwikkeling nu niet van de grond komt. Aangezien de ontwikkeling op initiatief en kosten van derden is geïnitieerd, kunnen we niets anders doen dan dit nu goed afronden.

Vervolg

Na uw besluit volgt de publicatie dat het bestemmingsplan niet is vastgesteld. Belanghebbenden kunnen in de beroepstermijn beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn wordt het plan verwijderd van ruimtelijkeplannen.nl en van het omgevingsloket. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor deze locatie; 'Stedelijk gebied - 2021' blijft van kracht.

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. Indieners van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden per brief op de hoogte gebracht van het besluit.

Bijlagen

1. B&W besluit ontwerpbestemmingsplan 'Groot Hagen 6 - 2023'
2. Mededeling van college aan gemeenteraad
3. Brief initiatiefnemer beëindigen herontwikkeling
4. (Concept)brief indieners zienswijzen

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

drs. L. Dennenberg

mr. M. Boumans MBA MPM