

Doetinchem, 20 februari 2019

Bestemmingsplan 'Hofstraat -
J.F. Kennedylaan - 2018'

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context

Op de hoek van de Hofstraat en J.F. Kennedylaan te Doetinchem bevinden zich 12 sociale huurwoningen van Sité Woondiensten. De woningen bevinden zich in een verouderde staat, waardoor de woningen niet meer bij aansluiten bij de hedendaagse woonwensen. Het is financieel niet haalbaar om de woningen te renoveren. Om voor te sorteren op de toekomstige woonbehoefte, is Sité voornemens om de woningen te vervangen door 8 grondgebonden woningen en een complex met 14 appartementen.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en De Veentjes - 2012'. Een herziening van dat plan is noodzakelijk. Daarom is het als bijlage toegevoegde bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' opgesteld.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling mogelijk gemaakt. Uitvoering van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de verouderde bebouwing ter plaatse kan worden vervangen door moderne en duurzame woningen. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan wordt de eerste formele stap in de procedure gezet. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen ten aanzien van het bestemmingsplan, zodat hiermee bij de vaststelling door de raad rekening gehouden kan worden.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling zorgt voor een betere inrichting van de locatie

Met het initiatief wordt door het amoveren van de verouderde woonbebouwing een ruimtelijk onwenselijke situatie opgeheven. Met het realiseren van nieuwe, moderne woningen wordt de locatie toekomstbestendig. Ruimtelijk gezien biedt de ontwikkeling daarnaast de mogelijkheid een goede stedenbouwkundige afronding van de kruising Hofstraat / J.F. Kennedylaan te creëren, door het appartementencomplex op beide wegen te laten oriënteren. Met het plan wordt voldaan aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Met het initiatief wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige behoefte aan huurwoningen

Het planvoornemen past binnen de in het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid geconstateerde actuele behoefte en binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt. Wij merken op dat de bewoners van de 12 bestaande huurwoningen een terugkeergarantie hebben.

1.3 Het initiatief is maatschappelijk uitvoerbaar

Sité Woondiensten heeft voor deze ontwikkeling een uitgebreid participatietraject doorlopen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van een groter herstructureringsplan van de woningvoorraad van Sité Woondiensten in Doetinchem.

Doetinchem, 20 februari 2019

Hiervoor is in 2016 gestart met startbijeenkomst voor de bewoners, waarbij een globaal plan werd geschetst waarover de bewoners hun mening konden geven. Aan de hand van deze input is een plan voor de herstructurering van de woningen opgesteld. Bewoners hebben dit plan beoordeeld en kregen de mogelijkheid om input te leveren voor wensen en eisen omtrent de nieuwe woningen en de omgeving. Dit is zoveel mogelijk in de inrichtingsschets verwerkt en wordt bij de verdere uitwerking ter harte genomen.

Kantekeningen

2.1. Voor het plan is ontheffing hogere (geluid)waarden verleend

Wij hebben bij besluit van 22 januari 2019 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaai ten behoeve van dit plan verleend. Uit onderzoek blijkt namelijk dat voor het plan een hogere grenswaarde dient te worden verleend van maximaal 61 dB voor de J.F. Kennedylaan en 60 dB voor de Hofstraat.

Financiën

De gemeentelijke kosten die worden gemaakt voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Sité Woondiensten en de gemeente. Daarin is ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade geregeld. Door deze overeenkomst is er geen financieel risico voor de gemeente.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018'

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

drs. T. Kemper

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018';

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' en de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 6 december 2018 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- er voor het overige geen aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem bij besluit van 22 januari 2019 de vereiste ontheffingen hogere grenswaarde hebben verleend;
- het bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.NL.IMRO.0222.R01B199A-0001, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 01-05-2018 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-05-2018;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 14 februari 2019 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 februari 2019,

, griffier

, voorzitter