

ALDUS VASTGESTELD 20 APRIL 2023

Bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'

Te besluiten om:

1. De Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In mei 2021 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan een herontwikkeling van de locatie aan de Dr Huber Noodtstraat, ook wel bekend als de voormalige Setax-locatie. Het plan bestaat uit het realiseren van een binnenstedelijke woonlocatie met in totaal 64 appartementen rond een binnentuin en met een parkeerkelder. Om die herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' noodzakelijk. Daarom is het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' (bijlage 2) opgesteld. Met dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan heeft van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Wel zijn er redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

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

De Nota van wijzigingen (bijlage 1) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. De meest betekenisvolle wijziging omvat het verplaatsen van één appartement binnen het plan en het daar op aanpassen van de verbeelding/plankaart (maximale bouwhoogten). Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is namelijk één zienswijze ingediend. Daaropvolgend is de initiatiefnemer met indiener van de zienswijze in overleg gegaan. Op basis van dat overleg is het ontwerp gewijzigd. Daarna heeft de indiener van de zienswijze naar aanleiding van het overleg de zienswijze ingetrokken. Daarnaast zijn er redenen geweest om ambtshalve een aantal wijzigingen door te voeren.

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

In mei 2021 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan een herontwikkeling van de locatie aan de Dr Huber Noodtstraat, ook wel bekend als de voormalige Setax-locatie. Met het nemen van het principebesluit is uitgegaan van ongeveer 64 appartementen (met parkeerkelder). Daar voldoet het plan aan. Aan het principebesluit is daarnaast de voorwaarde verbonden dat de cultuurhistorie van de gehele locatie een plek krijgt in het ontwerp. Daar is invulling aan gegeven. Het kantoorpand blijft behouden en wordt getransformeerd tot vier appartementen. Daarnaast wordt in de entree van het complex de gevelsteen van de schuur met het opschrift "draagt elkanders lasten" teruggebracht.

In samenhang hiermee wordt in de entree op verschillende manieren aandacht besteed aan de historie van de locatie, bijvoorbeeld door terugplaatsing van een kozijn en oude foto's als wandbekleding. Tot slot wordt de vorm van de bestaande oude schuur teruggebracht door middel van het zadeldak bij het zuidwestelijke hoekaccent van het complex.

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 gedaan. 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 verbeelding van het bestemmingsplan. Het gaat concreet om het vastleggen van bouwhoogten op basis van een bezonningsstudie. En om het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting om te borgen dat voldoende waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd, een verkregen ontheffing Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd en in de woningen voldaan wordt aan een bepaald geluidsniveau in relatie tot het wegverkeer. Tot slot is het plan voorzien van een actuele AERIUS-berekening op basis waarvan het plan uitvoerbaar is.

2.3 Het plan past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het plan voor de voormalige Setax-locatie met in totaal 64 appartementen past binnen de indicatieve behoefte zoals opgenomen in de 'Woningbouwstrategie 2019' als gemeentelijk woningbouwprogramma. Van de 64 appartementen wordt ongeveer 70% gerealiseerd tot een prijs dat als betaalbaar wordt beschouwd (€ 350.000). Dit sluit aan bij de actualisatie van het woonbeleid, waarbij in toenemende mate aandacht is voor het toevoegen van betaalbare woningen. Daarnaast draagt de realisatie van 64 appartementen, door het vergroten van de woningvoorraad, bij aan de invulling van de ambitie te groeien naar 70.000 inwoners in 2036.

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

Met het plan wordt een groot aantal woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie. In de planvorming en bij de uitvoering is extra aandacht besteed aan de duurzaamheid, naast de (wettelijke) verplichting dat de woningen gasloos worden gerealiseerd. Door de ontwikkelaar is daarvoor een advies opgesteld. 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. Ook wordt bij de bouw gebruikgemaakt van duurzamere bouwmaterialen, bijvoorbeeld in de vorm van baksteen uit gerecyclede materialen.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1^e 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 lid 2 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 artikel 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten die gemaakt zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kanttekeningen

Geen.

Vervolg

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 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 wijziging ten op zichte van het ontwerpbestemmingsplan is van dien aard dat het *niet* van invloed is op het provinciaal belang 'woningbouw' en/of 'klimaatadaptie'. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat initiatiefnemer gebaat is bij het snel van kracht worden van het actuele bestemmingsplan. Zodat ook snel kan worden gestart met de herontwikkeling van de locatie.

In de publicatie zullen wij de meest belangrijke wijzigingen benoemen. 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.

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

Op dit besluit is de Crisis en herstelwet van toepassing.

Als de Crisis en Herstelwet van toepassing is, is de intentie om eventueel beroep versneld te behandelen en versneld uitspraak te doen. Een appellant mag geen 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 beroepsschrift 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

Doetinchem, 12 april 2023

Bijlagen

1. Nota van wijzigingen
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'

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

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over besremmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 15 december 2022 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- er voor het overige aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen één en ander zoals beschreven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB007-0003, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 13-10-2022 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 13-10-2022;
- de beeldvormende raadsvergadering van 6 april 2023 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 20 april 2023,

, griffier

, voorzitter

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'**

Nota: 7 maart 2023 / Y. Klein Braskamp

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
1.68	Wijzigen identificatienummer.	Vastgesteld plan heeft versiecode 0003 in plaats van 0002.
3.5.5	Wijzigen nummer bijlage.	Vernummering bijlagen n.a.v. wijziging bijlagen regels.
3.5.6	Toevoeging voorwaardelijke verplichting geluid.	Bedoeld om te borgen dat conform uitgevoerd geluidsonderzoek en goede ruimtelijke ordening voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
7.1.2. onder a	Wijzigen nummer bijlage.	Vernummering bijlagen n.a.v. wijziging bijlagen regels.
8.2 lid c	Wijzigen nummer bijlage.	Vernummering bijlagen n.a.v. wijziging bijlagen regels.

Wijzigingen in de bijlagen van de regels

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Bijlage 5 en 6	Verwijderen Terrassenbeleid en Standplaatsenbeleid.	Abusievelijk zijn deze bijlagen opgenomen als bijlagen bij de regels.
Bijlage 7 en 8	Vernummering.	Door verwijderen terrassenbeleid en standplaatsenbeleid.

Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	Maatvoeringsaanduiding ter hoogte van Dr Huber Noodtstraat 26	Wijziging maximale bouwhoogte van 7,5 m naar 4.5 m.	Naar aanleiding van een zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en indiener. Op basis daarvan is het ontwerp aangepast en is de zienswijze ingetrokken. Wijziging noodzakelijk om aangepaste ontwerp te borgen.
2	Maatvoeringsaanduiding ter hoogte van hoekaccent	Wijziging maximale bouwhoogte van 14 m naar 17 m.	Idem.

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn 'cursief' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting

Waar (paragraaf)	Wat	Reden
2.2	<i>Toevoeging toekomstige situatie.</i>	<i>Het ontwerp voor het gebied is n.a.v. de terinzagelegging van het ontwerp gewijzigd. Deze wijziging is verwerkt in de verbeelding (zie wijzigingen op de plankaart). Met de toevoeging wordt de aanpassing ook in de toelichting tot uitdrukking gebracht (en hoe dat zich verhoudt tot de opgestelde stukken).</i>
3.3	<i>Aanpassing versie geldende omgevingsverordening provincie Gelderland.</i>	<i>Na terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan is een geactualiseerde omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden.</i>
4.2	<i>Aanpassing passage vastleggen bouwhoogten in verband met bezonning.</i>	<i>Zie nr. 1 en 2 onder 'wijzigingen plankaart'. De bezonningsstudie is daar op aangepast.</i>
4.2	<i>Toevoeging passage voorwaardelijke verplichting geluid.</i>	<i>Zie 'wijzigingen regels' v.w.b. artikel 3.5.6.</i>
5.2.3.5	<i>Verwijzing bijlage Gebiedstypen.</i>	<i>Vernummering bijlagen n.a.v. wijziging bijlagen regels.</i>
7.3	<i>Toevoeging passage maatschappelijke uitvoerbaarheid.</i>	<i>Aanvullende passage geeft actuele weergave van (uitkomst) overleg omgeving i.r.t. aanpassingen plan.</i>

Wijzigingen in de bijlagen van de toelichting

Waar (bijlage)	Wat	Reden
<i>Bijlage 1</i>	<i>Ruimtelijke onderbouwing.</i>	<i>Aan paragraaf 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing is een alinea toegevoegd over de betekenis van afbeeldingen in de onderbouwing en onderliggende onderzoeken i.r.t. het bestemmingsplan.</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>AERIUS-berekening.</i>	<i>Op basis van de meest recente AERIUS-calculator is de eerder uitgevoerde berekening geactualiseerd. De geactualiseerde versie is bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.</i>
<i>Bijlage 16</i>	<i>Bezonningsstudie.</i>	<i>Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bezonningsstudie geactualiseerd. De geactualiseerde versie is bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.</i>