

ALDUS VASTGESTELD 20 OKTOBER 2022

Bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het gebied Wijnbergen De Kwekerij is het gebied dat in het verleden Wijnbergen Het Oosten werd genoemd. Voor dat gebied is destijds een plan ontwikkeld. Door de toen verwachte demografische ontwikkelingen en de marktsituatie is Wijnbergen Het Oosten niet in ontwikkeling gebracht. Begin 2020 hebben wij besloten om te onderzoeken hoe dit gebied weer in ontwikkeling kan worden genomen. Dit vanwege de sterk aantrekkende vraag naar woningen in de gemeente Doetinchem en daarmee ook invulling te geven aan de ambitie van de gemeente Doetinchem om door te groeien naar 70.000 inwoners. Tegelijkertijd is ervoor gekozen om het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan uit 2007 (voor Wijnbergen Het Oosten) te actualiseren. Deze hebt u op 15 juli 2021 vastgesteld. Op basis van dit aangepaste stedenbouwkundig plan is de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij in strijd met het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020' en het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is dus noodzakelijk. Daarom is het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' opgesteld.

Het bestemmingsplan heeft van 19 mei tot en met 29 juni 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 43 zienswijzen ingediend (met dezelfde inhoudelijke strekking). De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 3). 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 geformuleerde reactie.

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

De Nota van wijzigingen (bijlage 4) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding tot enige aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De wijziging die doorgevoerd is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.12) gaat over een nadere onderbouwing van de positie van de ontsluitingsweg op de Torontostraat en hoe de inrichting van de Torontostraat zich verhoudt tot de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontsluiting van (het noordelijk deel van) Wijnbergen De Kwekerij.

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. Die wijzigingen omvatten bijvoorbeeld wijzigingen om de relatie tussen plankaart en regels te versterken. Daarnaast is aanvullend akoestisch/geluid onderzoek uitgevoerd naar het geluid afkomstig van vrije school De Kleine Prins. Dat aanvullend akoestisch onderzoek leidt ertoe dat een voorziening moet worden getroffen om ter plaatse van de meest dichtstbijzijnde te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Daarvoor is een voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de betreffende kavel opgenomen op de plankaart met bijbehorende regel. Voor een volledig overzicht van wijzigingen verwijzen wij naar de Nota van wijzigingen.

2.3 Het vastgestelde stedenbouwkundig plan en ambities op gebied van duurzaamheid,

circulariteit en natuurinclusief bouwen is zo nodig/mogelijk doorvertaald naar de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan.

Maart 2021 is aan aanwonenden en belangenorganisaties de gelegenheid geboden om inbreng te leveren/te reageren op het voornemen om het gebied op basis van een geactualiseerd plan te ontwikkelen. De opbrengsten hiervan zijn ook onderdeel geweest van de besluitvorming over het geactualiseerde stedenbouwkundig plan op 15 juli 2021. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens de basis geweest voor het opstellen van de regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan. Daarmee wordt met het bestemmingsplan de bouw van maximaal 144 gasloze en (bijna) energieneutrale woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij nadrukkelijk aandacht besteed aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Door het toepassen groene daken, toevoegen van veel bomen, robuuste groenstroken, verbreden van bestaande sloten, toepassen van waterdoorlatende bestrating en het lokaal opvangen en infiltreren van regenwater (door middel van regentonnen en grindkoffers en wadi's). In samenhang hiermee is een aanzienlijk deel van het plangebied bestemd met de bestemming 'Groen'. Daarnaast is in het bestemmingsplan geregeld dat overkappingen van parkeerplaatsen benut kunnen worden voor duurzame opwek van energie.

De aard van het bestemmingsplan maakt dat bepaalde zaken uit het stedenbouwkundig plan niet in het bestemmingsplan verwerkt kunnen worden. In een apart op te stellen beeldkwaliteitsplan worden aan en rond de woning maatregelen voorgeschreven die de duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit bevorderen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' ter besluitvorming aan u voorgelegd.

2.4 De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderbouwd en de uitkomsten van uitgevoerde onderzoeken zijn zo nodig/mogelijk doorvertaald in de regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan.

Om de uitvoerbaarheid te onderbouwen zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn zo nodig/mogelijk in de regels en/of verbeelding doorvertaald. Concreet is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de benodigde bergingscapaciteit voor hemelwater. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van maatregelen uit de verleende ontheffing Wet natuurbescherming te borgen. Als specifieke gebruiksregel is bij de betreffende bestemmingen opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke verlichting mag worden toegepast.

Doetinchem, 14 oktober 2022

Dit is noodzakelijk om de functionaliteit van het leefgebied van de aanwezige vleermuizen te garanderen. Als dat niet wordt gegarandeerd, moet namelijk ook voor vleermuizen een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

2.5 Het plan geeft invulling aan actuele woningbehoefte en draagt daarmee bij aan de invulling van de woonopgave in de gemeente Doetinchem.

Het bestemmingsplan maakt, conform het stedenbouwkundig plan, de realisatie van verschillende categorieën woningen mogelijk: vrijstaand, twee-onder-een-kap en aangegebouwd. Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor in totaal 144 woningen. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt van woonbeleid dat 20% van de woningen als goedkope koop of sociale huur wordt ontwikkeld. Wanneer de tiny houses ook als goedkope woningen worden meegerekend, is 35% van het totaal aantal woningen goedkoop. Wijnbergen De Kwekerij geeft invulling aan de actuele woonbehoefte. Dit blijkt uit het aantal van ruim 375 mensen die interesse hebben voor Wijnbergen De Kwekerij. Voor een deel zijn dit zoekenden op de huidige overspannen huizenmarkt in Doetinchem. Tegelijkertijd is ook te zien dat het onderscheidend woonmilieu (duurzaam, circulair en klimaatadaptief) met bijbehorende ambitie specifieke geïnteresseerden voor Wijnbergen De Kwekerij oplevert. Tot slot draagt in samenhang met voorgaande het project ook bij aan de invulling van de woonopgave binnen de gemeente Doetinchem en ambitie om te groeien tot 70.000 inwoners.

2.6 Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een 'inclusieve speelplek' mogelijk.

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is door uw raad een amendement aangenomen over een inclusieve speelplek. In het centrale deel van de wijk is een ruime plek aangewezen voor de aanleg van een inclusieve natuurspeelplek. Dit is opgenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte. Deze locatie is in het bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Groen'. Dat maakt de realisatie van de inclusieve natuurspeelplek mogelijk.

1.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Nagenoeg alle gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' 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(prijs) van de gronden. Er is daarom geen reden om een exploitatieplan op te stellen. Met de eigenaar van de gronden die niet in eigendom van de gemeente Doetinchem zijn (één perceel), is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Financiën

Op 29 april 2021 hebt u de grondexploitatie Wijnbergen De Kwekerij vastgesteld. De te maken kosten voor de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij maken onderdeel uit van deze grondexploitatie. Wat betreft eventuele planschade wordt vermeld dat op basis van voorgaand planologisch regime (Wijnbergen 1999 - woongebied, vastgesteld op 7 oktober 1999 en goedgekeurd op 9 mei 2000) planschadeclaims zijn ingediend en behandeld. Voorliggend bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' maakt ten opzichte van dat planologisch regime een ontwikkeling mogelijk van dezelfde aard en met eenzelfde/kleinere omvang. Planschade op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook niet verwacht.

Kantttekeningen*2.1 Zijn er bedenkingen tegen de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij?*

In het voortraject zijn er met name bezwaren geuit tegen het verdwijnen van het hondenlosloopgebied en de vermeende aantasting van de natuurwaarden. Nu duidelijk is dat er in het gebied een hondenlosloopgebied terugkomt, de EVZ Kapperskolk onaangetast blijft en de ontwikkeling ook leidt tot een substantiële toevoeging van natuurwaarden zijn deze geluiden grotendeels afgenomen. Opmerkingen van aanwonenden in het voortraject zijn meegenomen in de uitwerking van het IPOR (inrichtingsplan openbare ruimte). Ook is er constructief overleg met basisschool De Kleine Prins geweest over de ontsluiting die nabij de schoollocatie gepland is. Op deze plek zal een stukje maatwerk komen, dat zorgt voor een zo veilig mogelijke ontsluiting van de wijk in combinatie met het gerichte verkeer door leerlingen en bezoekers van de school. Zowel het IPOR als het bestemmingsplan bevatten de flexibiliteit om hier nog aanpassingen in te doen. Met het aantal van 43 zienswijzen zijn wel bedenkingen/bezwaren geuit over de ontsluiting op de Torontostraat in relatie tot de schoollocatie.

2.2 Op een aantal onderdelen wordt afgeweken van het standaard planologisch beleid.

Het stedenbouwkundig plan voor Wijnbergen De Kwekerij is gebaseerd op een concept c.q. op uitgangspunten gebaseerd op de (groene) kwaliteiten van het plangebied. Een groot deel van de woningen is daarom gepositioneerd als 'wonen aan het groen' / 'wonen aan het park'. Daarmee wijkt de positie van de woning op een kavel/bouwperceel (ten opzichte van de openbare ruimte) af van wat gebruikelijk is. Dit geldt ook voor de Tiny Houses met bijbehorende kavels/terrein, aangezien deze woonvorm in zekere zin afwijkt van wat regulier is. In paragraaf 3.4.6 en 5.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht op welke onderdelen daarom wordt afgeweken van het standaard planologisch beleid.

Vervolg

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. In de publicatie zullen wij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemen. 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.

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 dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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-formaberoep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Doetinchem, 14 oktober 2022

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022'
2. Nota van zienswijzen (anoniem)
3. Nota van wijzigingen

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 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 19 mei 2022 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan 43 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- die zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook 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 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DwB002-0003, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 01-03-2022 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-03-2022;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering van 13 oktober 2022 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 20 oktober 2022,

, griffier

, voorzitter