

Doetinchem, 21 april 2021

ALDUS VASTGESTELD 29 APRIL 2021

Bestemmingsplan 'Winkelcentrum
De Bongerd – 2020'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 2.2.4. toelichting van het bestemmingsplan) als aanvulling op de nota van Welstand vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd – 2020' kent een lange voorgeschiedenis. In juli 2012 hebt u ingestemd met het uitwerken van een ruimtelijke visie voor Winkelcentrum De Bongerd in De Huet te Doetinchem. Vervolgens hebben we eind oktober 2014 met Becedo een startovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum De Bongerd.

Sindsdien zijn meerdere alternatieven voor de realisatie van een nieuwe winkel voor de Albert Heijn (AH) onderzocht. Meerdere varianten zijn bekeken. Uiteindelijk is gekozen voor de realisatie van een nieuwe AH op de onderhavige locatie. Onderdeel van het plan is het vervangen van de bestaande sporthal naar een nieuwe sporthal bovenop de nieuw te vestigen AH. Alle met de gebiedsontwikkeling samenhangende kosten (waaronder de realisatie van een nieuwe sporthal) komen op grond van de startovereenkomst voor rekening van Becedo. Op 29 mei 2019 hebt u ingestemd (zie bijlage 1) met de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Becedo (ontwikkelaar). Vervolgens is op 28 november 2019 de samenwerkingsovereenkomst ondertekend door beide partijen. Onderdeel van de afspraken uit de overeenkomst was het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Op dit moment ligt het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd – 2020' voor (zie bijlage 4). Dit plan maakt de nieuwbouw van een nieuwe Albert Heijn (hierna AH), een slijterij, een ondergrondse parkeergarage (179 parkeerplaatsen) en een sporthal met wijkvoorzieningen mogelijk. Tevens worden een landmark/toren en de realisatie van uitstekende luifels voor de bestaande winkels mogelijk gemaakt. Het te verlaten supermarktpand van de AH zal vervolgens worden ingevuld met een discountformule (Aldi). De Aldi zal de huidige locatie aan het schouwburgplein in Doetinchem verlaten. Ook zal de bestaande buitenruimte heringericht worden om, naast een herschikking van het parkeerterrein, een kwaliteitsslag te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft (vanaf 25 juni 2020) gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. De bedenkingen zijn inhoudelijk beoordeeld en daar waar dit aan de orde is, heeft een herbeoordeling plaatsgevonden.

Argumenten

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (zie bijlage 2). 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.

Doetinchem, 21 april 2021

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

De Nota van wijzigingen (zie bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

2.1 Met de uitbreiding van Winkelcentrum De Bongerd krijgt Doetinchem West zijn beoogde voorzieningenniveau.

De ontwikkelingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd – 2020' sluiten aan bij hetgeen is opgenomen in de detailhandelsnota 'Actualisatie Detailhandelsbeleid 2013' en 'Visie Boodschappenstructuur (vastgesteld op 22 februari 2018)'. Met de toevoeging van de discountformule wordt winkelcentrum De Bongerd versterkt en aangepast naar de huidige tijd. De bestaande AH is inmiddels veel te klein gebleken. Het huidige winkelcentrum De Bongerd is al geruime tijd gedateerd. Daarnaast is ook de sporthal toe aan vernieuwing.

In totaal zal er een toevoeging van 2500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) plaatsvinden. De nieuwe AH en discountsupermarkt zullen elkaar aanvullen. Voor de inwoners uit onder andere De Huet, Dichteren en nieuwbouwwijk Buitenplaatsen Wijnbergen (totaal ongeveer 20.000 inwoners) ontstaat er een groter supermarktaanbod.

2.2 De sporthal en de wijkvoorzieningen zullen een plek krijgen in de nieuwbouw.

De aanwezige sporthal (waarin ook een culturele zaal, vergaderzaal, sportcafé en peuterspeelzaal gevestigd zijn) zal gefaseerd worden gesloopt. Vanuit praktisch oogpunt blijft een deel van de bebouwing tijdens de bouwwerkzaamheden behouden en in gebruik. Daarnaast zal een deel van deze ruimten (en het gebruik ervan) tijdens de realisatiefase in een tijdelijke voorziening boven de bestaande AH worden ondergebracht. Hiermee kunnen de bestaande activiteiten ook in de realisatiefase worden voortgezet.

In de nieuwe situatie zullen de wijkvoorzieningen (933 m²) een plek krijgen in zowel de tussenlaag als op de 1^e verdieping. De voorziening bestaat uit een bijeenkomstzaal, een ontmoetingsruimte met ondersteunende horeca en sanitaire voorzieningen. Op de eerste verdieping worden tevens de sporthal met kleedkamers, beheer- en opslagruimten (1797 m²) gerealiseerd.

2.3 Na een uitgebreide weging van varianten is dit voor alle partijen de meest haalbare variant.

Winkelcentrum De Bongerd kent een intensief gebruik en een beperkt beschikbare ruimte. Er zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd over hoe en waar het winkelcentrum uitgebreid moest worden. Uit deze locatiestudie kwam naar voren dat de variant waarbij de sporthal boven de AH gerealiseerd wordt, het meest haalbaar is. Door deze variant kan de sporthal tijdens de realisatiefase gewoon gebruikt worden.

Onder de nieuwbouw en een deel van het aansluitende terrein wordt een parkeerkelder aangelegd. De parkeerkelder zal plek bieden voor 179 auto's. Ook in de buitenruimte zullen er parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De bestaande hoeveelheid beschikbare bovengrondse parkeerplaatsen (185) blijft daarmee behouden.

Doetinchem, 21 april 2021

De omvang van het totale gebouw bedraagt ongeveer 3500 m² (2500 m² winkelvloeroppervlakte). De hoogte bedraagt maximaal 18 meter (betreft deel sporthal). Door middel van een landmark/toren, met een maximale hoogte van 20 meter (was 30 meter) en tevens de mogelijkheid voor het aanbrengen van luifels aan de bestaande winkels zal het winkelgebied een betere bedrijfsprofilering krijgen. Met het voorliggende ontwerpbestemmingplan wordt meer ruimte geboden om met de tijd mee te gaan. Hierdoor krijgt winkelcentrum De Bongerd een fraai nieuw gezicht.

2.4 Goede ruimtelijke ordening

Met deze gebiedsontwikkeling van winkelcentrum De Bongerd streven wij naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Met de onderbouwing van het onderhavige bestemmingsplan is aangetoond dat het plan voldoet aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Volledigheidshalve verwijzen wij voor een goed inzicht in de ruimtelijke effecten naar de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die als bijlagen bij het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van dit raadsvoorstel (zie bijlage 4).

De resultaten van de verschillende onderzoeken (geur, bodem, verkeer en geluid) onderbouwen de stelling dat de onderhavige ontwikkeling op grond van de (wettelijke) normen inpasbaar is. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn meerdere aanvullende onderzoeken (verkeer, geluid en stikstof) uitgevoerd. Deze onderzoeken bevestigen dat er geen milieu- en omgevingseffecten te verwachten zijn die de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling in de weg staan. De ingediende zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven tot het opstellen van een beplantingsplan voor de strook tussen de parkeerplaats en de dichtstbijzijnde woning aan de Fruitweg (zie bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Het klimaatadaptief maken van de bestaande openbare ruimte winkelcentrum De Bongerd (waaronder het winkelplein en de parkeerterreinen) maakt geen onderdeel uit van de in het verleden met de ontwikkelaar gemaakte afspraken. Het gebrek aan groen- en watervoorzieningen leidt er op dit moment toe dat het winkelcentrum De Bongerd op warme dagen een onaangename verblijfslocatie is. Op grond van het vorenstaande zijn wij voornemens om het plangebied groener (waaronder meer biodiversiteit) in te richten en daarmee klimaatadaptiever te maken. Een voorstel hiervoor leggen wij u (in het kader van een kredietvoorstel, zie paragraaf financiën) voor de overdracht van de bouwgrond (aan de ontwikkelaar) voor.

3.1 Het bestemmingsplan kent geen financiële risico's voor de gemeente Doetinchem

Met ontwikkelaar Becedo is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de financiële risico's voor de gemeente Doetinchem die met de planologische procedure samenhangen afgedekt. We hebben u hierover uitgebreid geïnformeerd in de raadsvergadering van 22 mei 2019. De gemeente heeft met Becedo een planschadeovereenkomst gesloten waarin eventuele planschade wordt verhaald op de ontwikkelaar. Voor de kosten met betrekking tot de realisatie van het project verwijzen wij u naar de paragraaf financiën.

4.1. Beeldkwaliteitsparagraaf als aanvulling op de nota van Welstand

De beeldkwaliteitsparagraaf (zie paragraaf 2.2.4. toelichting van het bestemmingsplan) dient separaat door de raad vastgesteld te worden en maakt na vaststelling integraal onderdeel uit van de nota van Welstand Doetinchem.

Doetinchem, 21 april 2021

Financiën

Kosten procedure bestemmingsplan

De kosten die gemaakt worden om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst met de gemeente gesloten.

Kredietvoorstel raad

Realisatie van het project wordt mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk, het bouwplan uitgewerkt en de omgevingsvergunning verleend (en onherroepelijk) is en Becedo rechtens over de locatie beschikt (nu eigendom van de gemeente). Voor de overdracht van dit eigendomsrecht (recht van opstal) aan Becedo, alsmede de verkrijging van een tegenprestatie van Becedo door de gemeente (een sporthal), is een door uw raad vastgesteld overdrachtskrediet vereist. Een kredietvoorstel zal u te zijner tijd ter vaststelling voorgelegd worden.

Kanttekeningen

1.1 Bevat dit bestemmingsplan een definitief bouwplan?

De exacte invulling van de nieuwbouw staat nog niet vast. De exacte invulling is naast de technische uitwerking afhankelijk van de op het moment van de vergunningsaanvraag geldende bouwvoorschriften, (welstand)normen en wensen. Met de reeds aangegane samenwerkingsovereenkomst en het voorliggende bestemmingsplan worden de ruimtelijke kaders (oppervlakten en hoogten) voor het nieuwe winkelcentrum vastgelegd. Het hiervoor genoemde geldt ook voor de invulling van de nieuwe sporthal De Bongerd. De met Becedo overeengekomen en voor haar rekening te bouwen sporthal betreft een sporthal (sportzaal 24*44 meter) met wijkvoorzieningen (933 m²). Het planologische regime, zoals deze nu bij u voorligt, biedt de ruimte met een sporthal met een grotere omvang. Op grond van een inventarisatie is door ons bekeken of de huidige accommodatie sporthal De Bongerd in een gelijke omvang in de nieuwe situatie voldoende capaciteit heeft om de bestaande verenigingen te huisvesten. Een uitbreiding van de nieuwe sporthal blijkt niet noodzakelijk en wordt op dit moment financieel niet haalbaar geacht. Op het moment van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aanwezige gemeentelijke (financiële) situatie, kan een andere afweging hierover in een latere fase alsnog plaatsvinden. Een definitieve keuze moet worden gemaakt voor de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en voor de overdracht van de grond aan de ontwikkelende partij.

1.2 Is er voldoende onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid?

Juist om in het kader van een goede ruimtelijke afweging een goede keuze te kunnen maken, is in samenwerking met Becedo, het verkeerskundig bureau RoyalHaskoningDHV, de politie en onze eigen verkeerskundige naar een goede en verkeersveilige verkeersontsluiting van het plangebied gekeken. Hierbij is extra aandacht uitgegaan naar de ontsluiting van het (vracht)verkeer met betrekking tot het laden en lossen van goederen voor de nieuwe AH.

Door de politie is een advies over de ontsluiting afgegeven (zie bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan). In het advies worden enkele voorwaarden genoemd die de verkeersveiligheid in de toekomstige situatie moeten garanderen. De in het advies van de politie genoemde verkeersmaatregelen zullen naast de overeengekomen herinrichting als voorwaarde in een door beide partijen te ondertekenen overeenkomst (bij overdracht gronden door de gemeente aan Becedo) opgenomen worden.

Doetinchem, 21 april 2021

Door het verkeerskundig bureau RoyalHaskoningDHV wordt het vorenstaande bevestigd (zie bijlage 16 van de toelichting bestemmingsplan). De verkeersontsluiting vormt, met inachtneming van de gestelde maatregelen inzake het laden/losssen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Wel wordt voorgesteld de oversteek Plattenburgstraat (hoogte Blokhuislaan) door middel van een zebrapad te verbeteren. Deze voorziening zal door de gemeente gerealiseerd worden.

1.3 Worden ondernemers en andere belanghebbenden in de toekomst voldoende geïnformeerd en bij het plan betrokken?

In het directe projectgebied zijn andere winkeleigenaren aanwezig, al dan niet verenigd in een VVE en/of winkeliersvereniging. Tevens hebben we te maken met de gebruikers van de bestaande sporthal alsmede de standplaatshouders in het openbaar gebied. Daarnaast spelen de (direct)omwonenden een belangrijke rol. Deze partijen bekijken de ontwikkeling met verhoogde aandacht, om hun belangen zo nodig veilig te kunnen stellen. Vooropgesteld dat aan een kritische noot door de verschillende partijen in de richting van dit project nooit te ontkomen valt, zijn wij er ons er terdege van bewust dat juist deze partijen actief bij de uitwerking bij de gebiedsontwikkeling betrokken moeten worden.

Juist het feit dat deze gebiedsontwikkeling meer is dan de bouw van een winkel voor Becedo en een sporthal inclusief wijkvoorzieningen voor de gemeente, wordt veel daadkracht van de gemeente maar zeker ook van Becedo verwacht. Naast onze eigen inspanningen zullen wij Becedo blijven wijzen op het belang van goede (financiële) afspraken met de huidige winkel(eigenaren), winkeliers van winkelcentrum De Bongerd en de gebruikers van sporthal de Bongerd. Zowel afspraken met betrekking tot de bouwfase (beperking tijdelijke overlast) alsook die welke samenhangen met de uitvoering van de direct aan de upgrade van het winkelcentrum gerelateerde zaken (luifels en landmark). In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en een goede uitvoering van de realisatiefase zullen we afspraken hierover in de verkoopovereenkomst met Becedo vastleggen.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolgpcedure. Voorts wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeentebblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd, 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.

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 echter 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). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat alle partijen gebaat zijn bij het snel bekendmaken van het voorliggende bestemmingsplan.

Doetinchem, 21 april 2021

Bijlagen

1. Raadsbesluit 29 mei 2019
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen
4. Bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020'

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 25 juni 2020 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen;
- enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.NL.IMRO.0222.R38H304A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 4-3-2021 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 4-3-2021;

afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;

de beeldvormende raad d.d. 15 april 2021 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 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 2.2.4. toelichting van het bestemmingsplan) als aanvulling op de nota van Welstand vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 29 april 2021,

, griffier

, voorzitter