

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 - 2023' vast te stellen (NL.IMRO.0222.BgB014-0002).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Inleiding

Op 5 juli 2022 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan voor de transformatie van het voormalige pompstation De Pol van Vitens aan de Hulleweg 5 en 7 in Doetinchem naar wonen en recreatie. De initiatiefnemer is voornemens om binnen de bestaande bouwmassa 4 woningen en 6 recreatiewoningen, waarvan 1 in het voormalige transformatorhuisje is gevestigd, te realiseren. Daarnaast is het voornemen de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Dit past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 – 2023' opgesteld (bijlage 1).

Het bestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode heeft niemand een zienswijzen op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

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

Op 5 juli 2022 hebben wij besloten in principe te willen meewerken aan de transformatie van het voormalige pompstation De Pol tot (recreatie)woningen en het omzetten van de aanwezige bedrijfswoning naar burgerwoning. Het bestemmingsplan dat aan u ter besluitvorming wordt voorgelegd, voldoet aan het door ons genomen principebesluit. De monumentale waarde van het voormalige pompstation wordt niet aangetast (zie verder argument 1.3) en voor het omliggende terrein is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat passend is binnen de natuurdoelen van het Gelders Natuur Netwerk.

1.2 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 uitgevoerd. 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. Concreet is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om landschappelijke inpassing te borgen. Dit geldt ook voor het uitvoering geven aan een ontheffing Wet natuurbescherming.

1.3 De kwaliteiten van het pompstation als monument blijven behouden.

Het voormalig pompstation De Pol is in 2015 aangewezen als gemeentelijk monument, zowel het interieur als het exterieur. Allereerst en bovenal waarborgt een nieuwe invulling dat het pompstation/de locatie als geheel met bijbehorende monumentale kwaliteiten behouden kan blijven. Daarnaast heeft de commissie Welstand en Monumenten al advies uitgebracht op het plan om aan de locatie een herinvulling te geven.

Het advies van deze commissie was gericht op het behoud van het industriële karakter van het interieur, herkenbaar houden van de structuur van de plattegrond van bebouwing en het laten aansluiten van de landschappelijke aanleg bij het industriële karakter van het monument. Dit advies is betrokken bij de uitwerking van het plan. Daarnaast zal ook op moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning nog een beoordeling plaatsvinden door de commissie Welstand en Monumenten.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1e 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 2e lid 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 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

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

Kanttekeningen

1.1. Is permanente bewoning van de recreatiewoning uitgesloten?

Ja. Op basis van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland moet in een bestemmingsplan dat recreatiewoningen mogelijk maakt permanente bewoning ervan worden uitgesloten. Dat is dus ook gebeurd in het bestemmingsplan dat ter besluitvorming aan u voorligt.

Vervolg

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.

Bijlage

1. Bestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 - 2023'

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM