

## Bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023'

### **Te besluiten om:**

1. De Woningbouwstrategie 2019 voor dit bestemmingsplan als vigerend beleidskader te beschouwen.
2. Het bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding**

Op de percelen aan de Vulcaanstraat 1-3 in Gaanderen bevindt zich het oude postkantoor en een woning. De twee panden staan leeg en het voornemen is de locatie een nieuwe invulling te geven. Het plan is om de twee panden te slopen en hier een woongebouw te realiseren bestaande uit 22 appartementen. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Op 24 mei 2022 is er een principebesluit genomen op een verzoek medewerking te verlenen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende planologisch regime. Een aanpassing van dat plan is daarom noodzakelijk. In vervolg op het principebesluit heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023'. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening op het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'.

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het plan voldoet aan de 'Woningbouwstrategie 2019'*

Omdat er in het voortraject met ontwikkelaar al afspraken zijn gemaakt op basis van de Woningbouwstrategie 2019 wordt dit beleid op deze ontwikkeling van toepassing verklaard (zie kanttekening 1.1). Uit de 'Woningbouwstrategie 2019' blijkt een behoefte aan deze appartementen in Gaanderen. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat ten minste 20% van de appartementen in het goedkope segment wordt gerealiseerd.

#### *2.1 Met dit plan verbetert de (stedenbouwkundige) kwaliteit van de directe omgeving*

Op dit moment staat op de locatie nog een vervallen leegstaande woning met voormalig postkantoor. Met dit plan voor de sloop van deze panden en de bouw van een complex met 22 appartementen wordt de stedenbouwkundige kwaliteit op deze plek verbeterd. De hoek krijgt een hoogwaardige invulling.

Doetinchem, 20 maart 2024

### *2.2 Het plan draagt bij aan de ambitie van Doetinchem om te groeien naar 70.000 inwoners*

Op 5 november 2020 heeft uw raad de ambitie uitgesproken om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Bij die ambitie hoort ook een groei van de woningvoorraad. Dit initiatief draagt daaraan bij.

### *2.3 De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd*

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij voornemens is de woningen levensloopbestendig te realiseren. Levensloopbestendig wil zeggen dat op dezelfde bouwlaag een woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer aanwezig zijn. Als dit niet op de begane grond ligt, dan moet deze met een lift ontsloten zijn, zodat de woning met een rolstoel bereikbaar is. Alle vertrekken in de woning moeten voldoende ruimte bieden om gebruik te kunnen maken van hulpmiddelen en dat obstakels zoals drempels/op- en afstappen en hellingen niet aanwezig zijn. Daarmee wordt ook voorkomen dat bijvoorbeeld alsnog verhuizing moet plaatsvinden als er een zorgvraag ontstaat.

### *3.1 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 Het bestemmingsplan Vulcaanstraat 1-3 - 2023 valt binnen de overgangperiode zoals benoemd in de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'*

Deze overgangperiode wordt in de Woonvisie verder toegelicht. Omdat er in het voortraject met ontwikkelaar al afspraken zijn gemaakt op basis van de Woningbouwstrategie 2019 sluit dit bestemmingsplan qua verdeling naar woningbouwcategorieën niet geheel aan bij de nieuw gestelde kaders. Wél draagt dit plan bij aan een gevarieerder woonmilieu binnen Gaanderen.

#### *2.1 De bestaande gebouwen hebben cultuurhistorische waarde*

De bestaande gebouwen zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Daarom zijn ze opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluperzorging Cultuurhistorie - 2023'. Hierdoor is er een sloopvergunning vereist.

Doetinchem, 20 maart 2024

Uitgangspunt is dat gebouwen met een (potentieel) cultuurhistorische waarde niet worden gesloopt en dat we hiervoor dus geen sloopvergunning verlenen. In dit geval is er sprake van een verwaarloosde locatie waar een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling een kwalitatieve impuls kan geven aan deze prominente locatie in Gaanderen. In de belangenafweging tussen handhaving van deze vervallen gebouwen en een herontwikkeling met het ingediende plan heeft de herontwikkeling in dit specifieke geval hogere prioriteit. Bovendien wordt in het nieuwe gebouw door middel van vormgeving en materialisatie een verwijzing gemaakt naar de cultuurhistorische waarden.

#### *4.1 Kan het bestemmingsplan planschade veroorzaken?*

Dat is mogelijk, maar door de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst komen eventuele planschadekosten geheel voor rekening van de ontwikkelaar.

#### **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.

*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-forma beroep instellen en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

#### **Bijlage**

##### 1. Bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023'

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 bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023';

overwegende dat,

- de Woningbouwstrategie 2019 voor dit bestemmingsplan als vigerend beleidskader wordt beschouwd;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van donderdag 21 december 2023 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- er voor het overige ook geen aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- het bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.GaB005-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 25-07-2023 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 25-07-2023;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 13 maart 2024 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Woningbouwstrategie 2019 voor dit bestemmingsplan als vigerend beleidskader te beschouwen.
2. Het bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 maart 2024,

, griffier

, voorzitter