

Bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99 - 2022' voor beeldvormende raad

naam opsteller: Y. Klein Braskamp
telefoonnummer: 377 495
e-mailadres:
y.kleinbraskamp@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99 - 2022' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 16 maart 2021 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan voor de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen op een perceel achter de Acacialaan nummers 73 en 99 in Doetinchem. Het betreft (een deel van) het perceel waar in het verleden de Julianaschool was gevestigd. Op een deel van het perceel, bestemd voor maatschappelijke doeleinden, heeft zich na sloop van de Julianaschool het Vijverberghuis gevestigd. Om zorg te bieden voor mensen met dementie in een kleinschalige setting. Het resterende deel van het perceel is tot op heden onbebouwd gebleven. Voor dat deel heeft de huidige eigenaar een verzoek ingediend om het geldende bestemmingsplan te herzien en zodoende de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk te maken. Verder verzoekt initiatiefnemer om een deel van het perceel als achtertuin te kunnen gebruiken bij de Acacialaan nummer 99. Het bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99' (bijlage 1) voorziet in de noodzakelijk herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'.

Het bestemmingsplan heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze op het plan ingediend. Deze is geen reden om het plan gewijzigd vast te stellen. Ook zijn er geen andere redenen om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de ingediende zienswijze.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen stemt u in met de geformuleerde reactie.

2.1 De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigen van de toelichting. Dit is in juridische zin een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze heeft geleid tot een wijziging van de toelichting. In de toelichting is een aanvulling opgenomen over trillingen en de uitkomst van een onderzoek naar spoortrillingen. Trillingshinder door het spoor kan worden uitgesloten voor de locatie waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Daarom is geen aanpassing van de regels en/of verbeelding nodig. De toelichting is niet-juridisch bindend. De regels en verbeelding wel. Omdat alleen een aanvulling van de toelichting heeft plaatsgevonden, wordt in juridische zin het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Daarom is ook geen Nota van wijzigingen opgesteld. In de Nota van zienswijze is wel terug te lezen welke aanvulling van de toelichting heeft plaatsgevonden.

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

Op 16 maart 2021 hebben wij besloten in principe mee te werken aan het plan voor het perceel achter de Acacialaan 73 en 99. Dat principebesluit zag op de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen. De inhoud van het bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99 - 2022' sluit daar met regels en verbeelding bij aan. Daarnaast is in het principebesluit opgenomen dat de gemeente meewerkt aan een herziening van het geldende planologische regime als uit een ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende onderzoeken blijkt dat hiertegen geen bezwaar bestaat. Die ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en daaruit blijkt dat er geen bezwaar bestaat (zie ook 1.2).

2.3 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 één vrijstaande woning met bijgebouwen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor het behoud van aanwezige bomen grenzend aan het perceel geldt in een zone vanaf de perceelsgrens een bebouwingsbeperking. Daarnaast is op basis van natuuronderzoek in de regels (en toelichting) van het bestemmingsplan opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke buitenverlichting mag worden toegepast.

2.4 De bouw van één vrijstaande woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past binnen de indicatieve behoefte zoals opgenomen in de 'Woningbouwstrategie 2019' als gemeentelijk woningbouwprogramma.

2.5 De bouw van één vrijstaande woning leidt tot een betere stedenbouwkundige kwaliteit dan wat het huidige bestemmingsplan aan bebouwing toestaat.

Het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' staat diverse maatschappelijke functies toe, waarbij de bouwhoogte van bebouwing maximaal 16 meter mag bedragen (en de goothoogte 12 meter). Met het bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99 - 2022' krijgt de locatie een bij de omgeving passende woonfunctie. Verder worden de bebouwingsmogelijkheden teruggebracht c.q. verkleind naar een situatie die meer passend is bij de omgeving en daar aanwezige woningen.

3.1 Er zijn geen andere kosten te verhalen op de initiatiefnemer.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Via de gemeentelijke legesverordening worden de kosten die gemoeid zijn met het planologisch mogelijk maken van en de feitelijke realisatie van de vrijstaande woning met bijgebouwen aan de initiatiefnemer doorberekend. Er is geen sprake van andere door de gemeente gemaakte kosten die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer en ook niet van afspraken die vastgelegd moeten worden. Het sluiten van een anterieure overeenkomst (en opstellen van een exploitatieplan) is daarmee niet nodig. Met de initiatiefnemer is een verhaalscontract gesloten in het kader van planschade. Daarmee blijft eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade (die niet wordt voorzien) voor rekening van aanvrager.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Zie ook 3.1.

Kanttelingen

Geen.

Vervolg

De indiener van de zienswijze zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. 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.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99 - 2022'
2. Nota van zienwijzen

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM