

AR Bedrijfsontwikkeling B.V.
De heer G.J. Vliem

Postbus 610

6700 AP WAGENINGEN

verzendsdatum:	14 mei 2020	onderwerp:	Brief principebesluit Mussenhorstweg 2 en Bleeksestraat 2
ons kenmerk:	1316461 / 1541139	uw kenmerk:	--
inlichtingen bij:	de heer A. Langwerden	uw brief van:	19 december 2019
telefoonnummer:	(0314) 377 473	bijlage:	--

Geachte heer Vliem,

Op 19 december 2019 hebt u namens de maatschap Steintjes-Scholten van Mussenhorstweg 2 en Bleeksestraat 2 in Wehl een principeverzoek ingediend. U vraagt om medewerking te verlenen aan:

1. Het ontwikkelen van twee woningbouw kavels aan de Mussenhorstweg 2 in Wehl, in ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan Mussenhorstweg 2 en sloop van alle agrarische bebouwing;
2. Het omvormen van het agrarisch bedrijf aan de Bleeksestraat 2 in Wehl naar een biologische varkenshouderij en rundveehouderij met (bestaande) landwinkel, theeschenkerij en educatieruimte.

Op 5 februari 2020 en 9 maart 2020 hebt u uw verzoek aangevuld met een nadere motivatie.

Wij hebben op 12 mei 2020 een besluit genomen. Wij willen u nu informeren over ons besluit.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen uw verzoek.

Welke voorwaarden stellen wij aan medewerking?

1. Het plan voor twee nieuwe woningen aan de Mussenhorstweg 2 in Wehl moet op verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast. Het inrichtingsplan moet in samenhang met Mussenhorstweg 2a en 2b voldoen aan het 'boerenerfprincipe'. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen die worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
2. Op de locatie Mussenhorstweg 2 in Wehl moet ter compensatie, vóór aanvang van de nieuwbouw van de woningen, alle agrarische bebouwing geheel zijn verwijderd. Het agrarisch bouwvlak zal daarbij ook vervallen.
3. De eigenaren van Mussenhorstweg 2a en 2b moeten medewerking verlenen aan de bestemmingswijziging van de bedrijfswoning naar 'Wonen' en de daaraan verbonden voorwaarden, waaronder de bouw van twee nieuwe woningen en het landschappelijk en volgens het 'boerenerfprincipe' inpassen van het gehele plan.

4. Het assortiment voor de landwinkel vast te leggen in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.
5. Het geheel met alle betrokken partijen (inclusief de betrokken eigenaren, die niet initiatiefnemer zijn) vast te leggen in een overeenkomst.

Wat moet u nu doen?

Wij vragen bij de uitwerking van uw plannen in ieder geval aandacht voor de volgende punten:

Beslissen of u doorgaat met dit plan

Uw cliënten moeten nu beslissen of zij verder gaan met dit plan. Als uw cliënten dit willen, moet u een brief naar ons sturen of een e-mail naar ons zenden waarin u aangeeft dat uw cliënten verder gaan met dit plan en de procedure. U moet dit doen binnen vier weken na dagtekening van deze brief. Als u aangeeft dat u verder gaat met het plan bent u op dat moment legesplichtig voor de planologische procedure.

Anterieure overeenkomst

Met uw cliënten en de andere betrokken eigenaren van Mussenhorstweg 2a en 2b wordt één anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zullen afspraken over met name de nieuwe bestemmingen voor alle adressen (ook Mussenhorstweg 2a en 2b), sloop, herbouw, landschappelijke inpassing, beeldkwaliteitseisen, planschade en overig kostenverhaal worden vastgelegd.

Planologische procedure

Voor de planologische procedure hebben uw cliënten gekozen voor een bestemmingsplanherziening voor de Mussenhorstweg 2, 2a en 2b in Wehl, alsook de ontwikkeling op de locatie Bleeksestraat 2. U moet de haalbaarheid van dit plan aantonen met een ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeken. Na het vaststellen van het bestemmingsplan kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de te bouwen woningen en het slopen van de agrarische bebouwing. Daarbij vragen we specifiek aandacht voor de onderzoeken in het kader van de Wet Natuurbescherming en de Wet geurhinder en veehouderij.

Verschijningsvorm en situering woningen

Het plan voor twee nieuwe woningen aan de Mussenhorstweg 2 in Wehl moet op verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast. Het inrichtingsplan moet in samenhang met Mussenhorstweg 2a en 2b voldoen aan het 'boerenerfprincipe'. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen die worden vastgelegd in het bestemmingsplan. (waaronder 'agrarische uitstraling'). Daardoor zullen de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe woningen één ruimtelijk geheel vormen en landschappelijk worden ingepast. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat de door u weergegeven voorkeurslocatie voor de nieuwe woningen ook wat ons betreft indicatief is en niet al bij voorkeur akkoord.

Bestaande bedrijfswoning

Het principeverzoek is namens de maatschap van Mussenhorstweg 2 ingediend. Planologisch maakt de bedrijfswoning deel uit van het agrarisch bedrijf aan de Mussenhorstweg 2. De bedrijfswoning is echter niet in eigendom van de maatschap. De eigenaren van de bedrijfswoning Mussenhorstweg 2a en 2b hebben schriftelijk bevestigd dat zij ook met het plan meedoen, daarmee instemmen en ook bereid zijn de anterieure overeenkomst te tekenen. Zij moeten medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar 'Wonen' en deze landschappelijk en volgens de

14 mei 2020
Brief principebesluit
Mussenhorstweg 2 en
Bleeksestraat 2

3

1541139

beeldkwaliteitseisen van het boerenerfprincipe inpassen, in samenhang met de nieuwe woningen. De afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die door alle betrokken partijen moeten worden getekend. Er zal tevens een onderzoek moeten plaatsvinden of de bedrijfswoning aan de voorwaarden voldoet om voor splitsing in aanmerking te komen.

Landschappelijke inpassing

Er moet een landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld die de instemming van de gemeente moet hebben. Het inmiddels vernietigde bestemmingsplan Buitengebied-2012 gaf hiervoor richtlijnen. Deze kunnen als leidraad gelden.

Instemming provincie

Voor het uitvoeren van het plan met de twee nieuwe woningen is ook de instemming van de provincie nodig. Het toevoegen van extra woningen in het buitengebied wordt namelijk als provinciaal belang aangemerkt. Bij de bestemmingsplanprocedure is de provincie als vooroverlegpartner betrokken.

Leges planologische procedure en omgevingsvergunning

Voor de bestemmingsplanherziening en de omgevingsvergunningen bent u legesplichtig. Over de leges kunt u meer informatie vinden op de website van de gemeente.
https://www.doetinchem.nl/home/regelen_46502/product/omgevingsvergunning_861.html

Hebt u vragen?

Als u vragen hebt, kunt u contact opnemen met de heer Alfons Langwerden via telefoonnummer (0314) 377 473. Hij is uw aanspreekpunt en zal u verder adviseren bij de ontwikkeling van de plannen en zorgen voor interne afstemming bij de gemeente Doetinchem. Wij wensen u veel succes met uw plannen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Doetinchem,



B.H.W. Lubbers
hoofd van de afdeling ruimte