

Bestemmingsplan 'Doetinchemseweg 20-20a Wehl voor beeldvormende raad 2023'

naam opsteller: R. Wolters
telefoonnummer: 377 134
e-mailadres: r.wolters@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Doetinchemseweg 20-20a Wehl -2023' vast te stellen als definitief bestemmingsplan, onder voorwaarden dat:
 - a. er geen zienwijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend;
 - b. er na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen redenen zijn om het plan te wijzigen.
2. Het besluit onder 1. inwerking te laten treden op 30 november 2023.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de percelen aan de Doetinchemseweg 20-20a in het buitengebied van Wehl is een plan ingediend om een vrijstaande woning te bouwen. In ruil hiervoor wordt het bestaande dubbele woonhuis omgezet naar één woning. En worden er twee bijgebouwen gesloopt.

De ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' Hiervoor dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld.

In de raadsvergadering van 8 juli 2021 hebt u de beleidsregel 'planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' vastgesteld. Daarbij is een versnelde route vastgesteld voor de behandeling van bestemmingsplannen die hierin passen. Voor een overzicht van de versnelde procedure verwijzen wij u naar de bijgevoegde notitie 'versnelde procedure vaststelling bestemmingsplannen' (bijlage 2). Hierin is de doorlooptijd van de versnelde procedure ten opzichte van de reguliere procedure uiteengezet. Het raadsbesluit van 8 juli 2021 is te vinden in bijlage 3 bij dit voorstel.

Het bestemmingsplan lag van 29 september 2023 tot en met 10 november 2023 als ontwerp ter inzage.

Argumenten

1.1 De gevraagde ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.

Op basis van de beleidsregel 'planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021' kan bepaald worden of meegewerkt kan gaan worden aan ontwikkelingen. Voorliggend plan valt onder categorie 3, ontwikkelingen met een grotere invloed, ruimtelijk en functioneel, die leiden tot een aanpassing van de hoofdfunctie. Het veranderen van de bestaande woning in een ander soort woning past binnen de gestelde voorwaarden genoemd in 5.2 van de beleidsregel. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaraan diverse onderzoeken ten grondslag hebben gelegen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijken geen ruimtelijke en milieutechnische bezwaren voor het plan. De ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd en heeft de basis gevormd voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Doetinchemseweg 20-20a Wehl – 2023' dat nu aan u voor ligt.

1.2 Het ensemble wordt behouden en versterkt.

In de "Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010" is het ensemble aan de Doetinchemseweg 20-20a aangeduid als positief voor wat betreft cultuurhistorische waarde. Dit is vertaald in de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' met de aanduiding 'cultuurhistorie'. Vanuit dit oogpunt, cultuurhistorie, is het belangrijk om het ensemble dan ook te behouden. In dit plan is er daarom voor gekozen om de nieuwe vrijstaande woning dezelfde bebouwingcontour te geven als de te slopen schuur, alleen wel verderop het erf richting het zuidwesten. En het aangebouwde bijgebouw (westzijde) bij de bestaande woning wordt gesloopt. Door de sloop van het bijgebouw krijgt de bestaande woning zijn originele vorm terug. Om het ensemble te versterken maakt het voorliggende bestemmingsplan het mogelijk om een bijgebouw vóór de nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Hierdoor ontstaat er een 'boerenerfprincipe'.

1.3 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 8 juli 2021, nummer 2021-60.

Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij nu aan u voor om inhoudelijk kennis te nemen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan past binnen de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021'. Verder is het geen politiek bestuurlijk gevoelige ontwikkeling. Door nu al een besluit te nemen op het ontwerpbestemmingsplan, kan de vaststelling worden versneld. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 8 juli 2021, nummer 2021-60 (zie bijlage 3). Wel onder de voorwaarden dat er geen zienswijzen zijn en er ook geen andere redenen zijn het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Als niet aan één van deze voorwaarden kan worden voldaan, zal de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in uw raad op de reguliere wijze plaatsvinden.

1.4 Wanneer wordt het definitieve bestemmingsplan geacht te zijn vastgesteld door uw raad?

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Doetinchemseweg 20-20a Wehl - 2023' ter inzage. Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de eerstvolgende datum van de raadsvergadering de datum van vaststelling van het definitieve bestemmingsplan. De termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Doetinchemseweg 20-20a Wehl - 2023' eindigt op 8 november aanstaande. Het bestemmingsplan wordt dan in de raadsvergadering van 30 november 2023 geacht te zijn vastgesteld.

2.1 Er is een verhaalscontract 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. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer en verzorgt dan ook zelf de ontwikkeling van het plan. 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. Daarmee is het kostenverhaal gedekt en is er dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden via de leges in rekening gebracht. Voor de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is een verhaalscontract met de gemeente afgesloten. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kantttekeningen

1.1 Er kunnen toch nog zienswijzen worden ingediend.

Als tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze wordt ingediend, dan kan het voorliggende raadsbesluit niet uitgevoerd worden. Want u moet als raad de zienswijze beoordelen en over de afhandeling een besluit nemen. Dus dan zullen wij de zienswijze samen met het vast te stellen bestemmingsplan voor besluitvorming aan u voorleggen. Het is dan niet haalbaar om het bestemmingsplan in de raad van 30 november 2023 aan u voor te leggen. De procedure wordt dan langer. Vandaar ook dat het plan nu al aan u voorgelegd wordt. Als er geen zienswijzen zijn, dan is het plan sneller vastgesteld.

1.2 Er kunnen redenen zijn om het plan ambtshalve te wijzigen.

Gedurende de procedure kunnen er zich nog zaken voordoen die ertoe leiden dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog moet worden aangepast. Echter, dit is niet te verwachten en daarmee kan worden voldaan aan de voorwaarden van het bijgevoegde raadsbesluit (bijlage 3). Mocht dit wel het geval zijn, dan zullen wij het gewijzigde vast te stellen bestemmingsplan voor besluitvorming aan u voorleggen.

Vervolg

Na uw besluit en als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, zal het ontwerpbestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Wij zullen u hierover met een raadsmededeling informeren. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als niet aan een van de voorwaarden voldaan wordt, zullen wij een nieuw raadsvoorstel aan u voorleggen rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Doetinchemseweg 20-20a Wehl -2023'
2. Notitie 'Versnelde procedure vaststelling bestemmingsplannen'
3. Raadsbesluit van 8 juli 2021 m.b.t. vaststelling 'planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021'.

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM