

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Broekstraat 6 Wehl - 2022' vast te stellen als definitief bestemmingsplan, onder voorwaarden dat:
 - a. er geen zienswijzen 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. in werking te laten treden op 2 maart 2023.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor het perceel aan de Broekstraat 6 in Wehl is een verzoek ingediend om in ruil voor sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen twee woongebouwen met elk twee wooneenheden te bouwen. De intensieve veehouderij (varkensbedrijf) wordt hiermee beëindigd en het agrarische bouwvlak verdwijnt. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet in twee burgerwoningen. De ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Hiervoor dient een apart bestemmingsplan te worden opgesteld. De ontwikkeling past binnen de voorwaarden functieverandering voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) naar wonen, zoals opgenomen in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (vastgesteld op 17 december 2020).

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 'Broekstraat 6 Wehl – 2022' ligt vanaf 22 december 2022 als ontwerp ter inzage. Deze periode duurt tot en met 1 februari 2023.

Argumenten

1.1 De gevraagde ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.

De notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld door uw raad op 17 december 2020, voorziet in de mogelijkheden om onder voorwaarden mee te werken aan verzoeken om woningsplitsing en functieverandering van VAB naar wonen. De gevraagde ontwikkeling past binnen deze voorwaarden. Het voormalige agrarische bedrijf (intensieve varkenshouderij) is gestopt. In ruil voor sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (circa 2.100 m²) kunnen twee woongebouwen met elk twee woningen met een inhoud van 375 m³ worden teruggebouwd. Per woning mag er 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De bijgebouwen worden inpandig en in een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd. Het bijgebouw van de Broekstraat 8 blijft bestaan in de huidige vorm.

Ten aanzien van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaraan diverse onderzoeken ten grondslag hebben gelegen. Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijk onderbouwing is de landschappelijke inpassing van de nieuwe erfopzet rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de locatie. De ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd en heeft de basis gevormd voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Broekstraat 6 Wehl – 2022' dat nu aan u voor ligt.

1.2 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 is gebaseerd op de voorwaarden uit de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' en het is 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.

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

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat 6 – 2022' 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 'Broekstraat 6 – 2022' eindigt op 1 februari a.s. Het bestemmingsplan wordt dan in de raadsvergadering van 2 maart 2023 geacht te zijn vastgesteld.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Volgens artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat staat in artikel 6.12 2e lid onder a en in artikel 6.2.1a Bro, Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Hierin zijn alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro 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 en worden via de leges in rekening gebracht. Daarnaast is een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten voor eventueel overig kostenverhaal, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. 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 2 maart 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. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij zullen u hierover met een raadsmededeling informeren.

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 'Broekstraat 6 Wehl - 2022'
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