

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Holterhoek ong. - 2023' (NL.IMRO.0222.DoB017-0002) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Inleiding

In juni 2022 hebben wij besloten in principe mee te werken aan de herontwikkeling van het braakliggende terrein tussen de J.F. Kennedylaan en de Holterhoek in Doetinchem. Het terrein is een voormalige bedrijfslocatie ingeklemd tussen bestaande woningen aan de noord-, oost- en westzijde en aan de zuidzijde grenst het aan een school. Het plan bestaat uit het realiseren van vier vrijstaande woningen.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'. Een herziening van het geldende plan is daarom noodzakelijk voor deze locatie. In vervolg op het principebesluit heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan 'Holterhoek ong. – 2023'.

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode heeft niemand een brief met een zienswijze op het plan opgestuurd. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De bouw van vier vrijstaande woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Ten tijde van het genomen principebesluit paste het plan binnen de 'woningbouwstrategie 2019'. Nu geldt de 'Woonvisie 2023-2036'. Ook binnen deze visie past het bouwplan. Het bouwplan zorgt namelijk voor de transformatie van een voormalige braakliggende bedrijfslocatie. En het is een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen, zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken tonen aan dat het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is.

2.1 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

Geen.

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.

Bijlage

1. Bestemmingsplan 'Holterhoek ong. - 2023'

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM