

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' (NL.IMRO.0222.WeB005-002) gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak Wehl' vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Inleiding

Begin 2023 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan de realisatie van 55 woningen in het plangebied Lamsweerde aan de Keppelseweg in Wehl. De initiatiefnemers zijn voornemens om in dit potentiële woongebied 55 appartementen te realiseren, verdeeld over 4 gebouwen en de ontwikkeling van een bijbehorende deels openbaar toegankelijke tuin. Ook worden er vier parkeerterreinen ingepast en komt er een half verdiepte parkeergarage. Het plangebied is gelegen aan de noordkant van Wehl en betreft gronden van een voormalig klooster- en schoolterrein en het monumentale pand St. Rosaklooster (Huize Lamsweerde).

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied -2021'. Daarom is voorliggend bestemmingsplan "Lamsweerde e.o. Wehl – 2023" opgesteld op basis van de ruimtelijke onderbouwing, die door de initiatiefnemers is opgesteld. Met dit bestemmingsplan (bijlage 1) wordt woningbouwontwikkeling op deze locatie in Wehl juridisch mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze op het plan ingediend.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

In verband hiermee is een snelle afhandeling van een eventueel beroep gegarandeerd. Een appelland mag geen pro-forma-beroep instellen en de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Argumenten

1.1. Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

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.

1.2. De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.

De Nota van wijzigingen (bijlage 3) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer.

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

Op 24 januari 2023 hebben wij besloten in principe te willen meewerken aan de transformatie van het plangebied van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Het bestemmingsplan dat nu voorligt, voldoet aan het door ons genomen principebesluit. Met dit initiatief verbetert de kwaliteit van deze locatie en draagt het bij aan de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners. Daarnaast wordt met dit plan het gemeentelijke monument Huize Lamsweerde gerenoveerd en gerestaureerd en krijgt het pand met dit plan een toekomstbestendige functie.

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

Voor de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van dit plan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indien nodig zijn uitkomsten van onderzoeken verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Concreet is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te borgen. Dit geldt ook voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de ontheffing Wet natuurbescherming en een voorwaardelijke verplichting voor het wegverkeerslawaaï.

2.3 Het plan voorziet in de actuele woningbehoefte.

In het plangebied worden 55 appartementen gebouwd in verschillende categorieën. Er komen 20 huurwoningen en 35 koopwoningen.

Onderstaande tabel geeft het woningbouwprogramma van Lamsweerde weer.

Type woning	Aantal woningen
Sociale huur	7
Middenhuur	13
Goedkope koop	4
Middelduur laag	4
Middelduur hoog	12
Duur	15
Totaal	55

De appartementen worden ontwikkeld als 2-, 3- of 4 kamer-appartementen en zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren, gezinnen met of zonder kinderen en andere doelgroepen. Met de verdeling over de woningtypen voldoet het plan aan de woningbouwstrategie 2019 en de woonvisie 2023-2036.

2.4 De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de regels, de plankaart en een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze vormt aanleiding tot enige aanpassingen in de regels, de plankaart en een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De wijziging die is doorgevoerd op de plankaart heeft betrekking op de maximum bouwhoogte van gebouw 4. In het voorliggende bestemmingsplan is de bouwhoogte voor gebouw 4 van maximaal 13 meter voor het hoofdvolume aangepast naar maximaal 12 meter en voor de aanbouw naar 10 meter. Voor het hoofdvolume van gebouw 4 is in de regels en in de verbeelding tevens ook een maximum goothoogte opgenomen van 9 meter. Daarnaast is het participatieplan uit de bijlagen bij de toelichting geactualiseerd.

2.5 Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve zijn twee wijzigingen doorgevoerd in het plan. Ten eerste is de waterhuishoudkundige analyse (bijlage 11 bij de toelichting) vervangen door de meest recente versie van de analyse inclusief de afbeelding met de ligging van de wadi's in het plangebied. Ten tweede is de ontheffing Wet natuurbehoud (Wnb) als bijlage toegevoegd aan de regels, aangezien de ontheffing is verleend op 12 maart 2024. In de regels is hierop de voorwaardelijke verplichting aangepast.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de nota van welstand.

Het beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak Wehl' beschrijft de gewenste beeldkwaliteit rondom de aspecten wonen, parkeren, historie, groen en het landschap en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen de bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van de nota van Welstand. Het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld.

4.1 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

1.1 Waarom is het plan (ook) getoetst aan de woningbouwstrategie 2019?

Uw raad heeft op 2 maart 2023 de regionale woonagenda en op 20 april 2023 de nieuwe woonvisie 2023 – 2036 vastgesteld. Met het vaststellen van de nieuwe woonvisie is de Woningbouwstrategie 2019 ingetrokken. De woonvisie geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. Het project Lamsweerde Wehl kent zijn oorsprong al in 2020 en is daarmee al voor het nieuwe beleid voor wonen gestart en valt daardoor in de overgangperiode. Echter voldoet het plan ook aan de Woonvisie 2023 – 2036, aangezien het plan voor minimaal twee derde uit betaalbare woningen bestaat. Het woningbouwprogramma van Lamsweerde sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgescreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van de zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit, de vervolgpcedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen wij de wijzigingen ten aanzien van de bouwhoogte, de goothoogte en het participatieplan kort benoemen. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van infrastructuur en milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367. Met de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan is geen rijks- of provinciaal belang gemoeid. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023'
2. Nota van zienswijzen, 1695848 / 1811589 (anonieme en niet anonieme versie)
3. Nota van wijzigingen, 1701776 / 1811589
4. Beeldkwaliteitsplan 'Lamsweerde en Plak – 2023'.

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM