

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl vast te stellen.

Inleiding

Sinds 2020 wordt er gewerkt aan plannen voor de realisatie van woningbouw in het gebied Wehl Fokkenkamp. Het plan bestaat uit het realiseren van een woonlocatie met 53 woningen aan de noordzijde van Wehl. In november 2022 heeft uw raad de grondexploitatie voor dit plan al vastgesteld met als bijlage het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is nu verder uitgewerkt in een bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (BKP). Beide plannen liggen nu ter vaststelling aan u voor.

Het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp – 2023' en het beeldkwaliteitsplan hebben van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Argumenten

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven 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 Het stedenbouwkundig plan is vertaald naar het bestemmingsplan

Het gebied Wehl Fokkenkamp is een nieuw woongebied aan de noordzijde van Wehl en wordt globaal begrensd door de Doesburgseweg, de Fokkenkampseweg en de Broekhuizerstraat. Het gebied wordt in de huidige situatie gebruikt door een paardrijvereniging en bestaat verder uit groensingels, onbebouwd terrein en agrarische gronden. Het voornemen is om op deze plek 53 woningen te realiseren, zowel (sociale) huur- als koopwoningen. Het gaat daarbij om de bouw van aaneengesloten woningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt ontwikkeld door de gemeente. Het noordelijke deel (de realisatie van 16 – 24 woningen) zal worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Het gebied wordt met name geschikt geacht voor senioren (levensloopbestendige woningen) in verband met de nabije ligging van het centrum. Het woningbouwprogramma wordt omschreven als divers en niet concurrerend met Heideslag. Het worden kwalitatief goede woningen, maar geen grote percelen.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' noodzakelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp – 2023' opgesteld op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan. Met het voorliggende bestemmingsplan (bijlage 1) wordt woningbouwontwikkeling in Wehl Fokkenkamp juridisch mogelijk gemaakt.

2.2 Het plan voorziet in de actuele woningbouwbehoefte.

In Wehl Fokkenkamp zullen 53 woningen gebouwd worden in verschillende categorieën; zoals vrijstaande, twee-onder-een-kap en aaneengebouwde woningen.

Onderstaande tabel geeft het woningbouwprogramma van Wehl Fokkenkamp weer.

Woningcategorie	Aantal
Sociale huur	13
Goedkope koop	3
Betaalbare koop categorie 1	4
Betaalbare koop categorie 2	17
Koopwoningen > € 355.000	16
Totaal	53

Met het plan worden 16 (13 + 3) woningen gerealiseerd in de categorie huur en goedkope koop. Dat is ruim 30% van de te realiseren woningen. Daarnaast worden ook 21 (17 + 4) betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Daarmee bestaat het geplande woningbouwprogramma voor ruim twee derde (70%) uit betaalbare woningen. Het sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Tegelijkertijd wordt gekozen voor een 'adaptief woonprogramma'. Dat wil zeggen dat bij veranderende behoefte het bestemmingsplan ook de flexibiliteit geeft om een ander woningtype in een andere woningcategorie te realiseren, onder de voorwaarde dat het voldoet aan de gemeentelijke woonvisie.

2.3 De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigen van de plankaart van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding tot een aanpassing op de plankaart bij het bestemmingsplan. De wijziging heeft betrekking op de maximum goot- en bouwhoogte van het bouwvlak aan de Doesburgseweg. De maximum goothoogte is verlaagd van 6 naar 3 meter en de maximum bouwhoogte van 10 naar 7 meter.

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

De ontheffing Wet natuurbeheer (Wnb) is nog niet verleend door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. Er is wel een reëel verwachting dat de ontheffing wordt verleend. Aangezien de ontheffing nog niet is verleend, zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. In het ontwerpbestemmingsplan was de ontheffing Wnb als PM opgenomen als bijlage bij de regels en de toelichting. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze PM bijlagen achterwege gelaten. Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting in de regels tekstueel aangepast zonder een verwijzing naar de ontheffing in de bijlagen.

2.5 Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de nota van Welstand.

Het beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand. Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen 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.

Financiën

Voor het project Wehl Fokkenkamp is een exploitatieplan opgesteld. Deze grondexploitatie is al vastgesteld in uw raad op 24 november 2022. Het gebied wordt gezamenlijk ontwikkeld door de gemeente en de initiatiefnemer/grondeigenaar. De initiatiefnemer betaalt een evenredige bijdrage voor de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld.

Kanttekeningen

2.1 Waarom is een voorwaardelijke verplichting geur opgenomen?

Aan de overzijde van de Broekhuizerstraat, ter hoogte van het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een minimumafstand van 100 meter tussen het agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object (woningen). Een deel van de woningen in het plangebied ligt binnen die afstand van 100 meter. Dat deel is eigendom van de eigenaar van het agrarisch bedrijf en zal door de agrariër zelf in ontwikkeling worden gebracht. De realisatie van woningen is binnen de afstand van 100 meter niet toegestaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening/een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is de grond die binnen de geurcontour van 100 meter valt voorzien van een voorwaardelijke verplichting. Die houdt in dat op deze gronden de bestemming 'Wonen' slechts gerealiseerd mag worden als ze niet meer liggen binnen een geurcontour. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het opheffen van de geurcontour. Het voornemen van de agrariër (initiatiefnemer) is dat de bebouwing, die bijdraagt aan het bepalen van de geurcirkel, verder van Fokkenkamp af komt te liggen door een wijziging in de bedrijfsvoering. Voor deze wijziging wordt een aparte procedure doorlopen door middel van een wijzigingsbesluit op het omgevingsplan. Hierdoor wordt het betreffende deel van Fokkenkamp ontlast van de geurcontour en kunnen er woningen gebouwd worden. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

2.2 Waarom is het bestemmingsplan (ook) getoetst aan de woningbouwstrategie?

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 Wehl Fokkenkamp kent zijn oorsprong al in 2020 en is daarmee al voor het nieuwe beleid voor wonen gestart en valt daardoor in de overgangperiode. Het plan bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur en goedkope koop, waardoor het ook voldoet aan de huidige woonvisie. Het woningbouwprogramma van Fokkenkamp sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

3.1 Zijn er bedenkingen tegen de beeldkwaliteitseisen voor Wehl Fokkenkamp?

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kent geen inspraakprocedure zoals het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan in november, december 2023 en januari 2024 zes weken ter inzage gelegen, zodat belangstellenden kennis hebben kunnen nemen van het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen reacties binnengekomen op het beeldkwaliteitsplan.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolprocedure. Voorts wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

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.

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). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023'
2. Nota van zienswijzen
3. Nota van wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp Wehl

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM