

Doetinchem, 9 december 2015

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
Vijverberg Zuid - 2015

Voorstel:

- 1. De Nota van zienswijzen vaststellen.**
- 2. Het bestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2015 gewijzigd vaststellen.**
- 3. Geen exploitatieplan vaststellen.**

Het project Vijverberg Zuid ligt bouwrijp klaar. Voor het plangebied hebben wij een nieuw verkavelingsplan opgesteld waarbij ook een nieuw bestemmingsplan hoort. Hierbij is rekening gehouden met de gewijzigde landelijke wetgeving en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er is meer flexibiliteit in de positie van de woningen mogelijk.

Het nieuwe verkavelingsplan past echter niet 1-op-1 in het geldende bestemmingsplan Vijverberg Zuid 2011. Dit verkavelingsplan vormt dan ook de basis voor het nieuwe bestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2015.

Het basisprincipe van het plangebied blijft ongewijzigd. Het woongebied is in te delen in een buitenrand en een middenrand. De buitenrand is bedoeld voor vrijstaande woningen op ruime kavels met hier en daar een 2/1-kapwoning. In het middengebied vindt meer verdichting plaats met rijwoningen en enkele 2/1-kapwoningen. Aan de uiteinden is ruimte voor woningen met een bijzondere vormgeving/architectuur. Uitgangspunt in dit woongebied blijft de groene uitstraling waarbij alle woningen een groen uitzicht hebben. Hierdoor wordt het gevoel gecreëerd in het bos te wonen zonder de kwaliteiten van het bestaande bos aan te tasten. De groenbestemming uit het geldende bestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2011 is dan ook grotendeels gelijk gebleven.

Het maximumaantal woningen in het plangebied wordt iets verminderd ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2011, namelijk van 193 naar 190 woningen. Om inpassing van de woningen meer flexibel te laten zijn, is het nu voorliggende bestemmingsplan globaal opgesteld.

Zienswijzen

Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zienswijzen binnengekomen die zijn verwoord en beantwoord in een Nota van zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Ambtelijke wijziging

In de regels van de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 is een regel opgenomen die aangeeft dat minimaal 5 meter moet worden aangehouden tussen het hoofdgebouw en de voorste (naar de weg gekeerde) bouwperceelsgrens. Het gaat hierbij om de artikelen 5.2.2, sub. c en 6.2.2, sub c. Voor deze herziening van het bestemmingsplan werd een minimale afstand van 4 meter aangehouden. Om potentiële kopers die hun aankoop in optie hebben niet de dupe te laten worden van deze wijziging, is het wenselijk om deze minimale afstand van 5 meter tussen het hoofdgebouw en de voorste bouwperceelsgrens te wijzigen naar 4 meter. Hierdoor worden alle aanvragen en al gedane aanvragen voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen op eenzelfde manier beoordeeld. Deze wijziging doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de bebouwing in het plangebied. Wij stellen voor dat u meewerkt aan deze ambtelijke wijziging. Door deze wijziging dient u het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Doetinchem, 9 december 2015

Exploitatieplan

Omdat de gemeente volledig eigenaresse is van de gronden in het plangebied en derhalve het kostenverhaal verzekerd wordt op basis van een koopovereenkomst, hoeft er geen exploitatieplan (ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) te worden vastgesteld.

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

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2015;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2015 en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 6 augustus 2015 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan enkele zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in een Nota van zienswijzen;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het gevraagde bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen;
- er wel aanleiding is de artikelen 5.2.2, sub. c en 6.2.2, sub. c uit de regels van het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen, waarbij de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste (naar de weg gekeerde) bouwperceelsgrens wordt verminderd van minimaal 5 meter naar minimaal 4 meter;
- deze gewijzigde afstand geen afbreuk doet aan de kwaliteit van het plangebied;
- het bestemmingsplan hierdoor gewijzigd moet worden vastgesteld overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R03H010A-0002, met de bijbehorende regels en bijlagen, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basiskaart Doetinchem versie 01-01-2015 en de kadastrale kaart, versie 01-01-2015;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 3 december 2015 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Vijverberg Zuid - 2015 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 17 december 2015,

, griffier

, voorzitter