

Bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context

Met het bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019' wordt de nieuwe invulling mogelijk gemaakt van de gebouwen op het perceel Gaanderenseweg 381 in Doetinchem.

De monumentale T-boerderij is grotendeels gerestaureerd en in gebruik als burgerbewoning. De karakteristieke schuur is ook gerestaureerd om er een aan het restaurant gerelateerde functie in te vestigen. De bijzondere glazen kas (architectuurprijs 2004) is momenteel al in gebruik als restaurant.

Om de plannen financieel mogelijk te maken, maakt het bestemmingsplan een extra burgerwoning mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze vormen een reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Beoogd effect

Op het perceel Gaanderenseweg 381 planologisch een restaurant en twee burgerwoningen mogelijk maken.

Na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is voor iedereen duidelijk wat het nieuwe juridisch-planologisch regime is van de hiervoor beschreven ontwikkeling.

Argumenten

1.1. De zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigd vaststellen.

Eén zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vast te stellen van het bestemmingsplan. Het gaat om het weglaten van een afwijkingsmogelijkheid voor een kwekerij (artikel 9.1.3, zie voor een uitgebreide toelichting de Nota van zienswijzen). De wijziging is opgenomen in de Nota van wijzigingen.

2.1. Het initiatief past in het provinciaal beleid.

Het omzetten van de geldende bestemming 'Detailhandel' naar 'Horeca' is een kleine stap en in lijn met de historie van het perceel. In het verleden zaten op de locatie diverse functies, waaronder een café, een bierbrouwerij en een herberg, voordat er een antiekhandel kwam. Bij detailhandel is ondergeschikte horeca mogelijk. De bestemmingswijziging past in het provinciale beleid om leegstand in het buitengebied tegen te gaan en om economische ontwikkeling van het buitengebied te stimuleren. Liggend in een gebied met veel wandelpaden, aan het Pieterpad en aan diverse fietsroutes, wordt door de komst van het restaurant, het toerisme in de omgeving versterkt.

2.2. Het plan loopt in de pas met het gemeentelijk VAB-beleid.

De gemeente Doetinchem kent een beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid). Dit beleid biedt ook een aanknopingspunt om de ontwikkeling aan de Gaanderenseweg 381 mogelijk te maken. Op het perceel staat immers een (monumentale) boerderij.

Doetinchem, 23 oktober 2019

Het VAB-beleid kent een regeling voor functieverandering naar wonen en een regeling voor functieverandering naar werken. Door het restaureren en hergebruiken van de gebouwen blijft een cultuurhistorisch waardevol ensemble (boerderij met schuur) behouden. Daarmee valt het plan binnen uitgangspunten van het VAB-beleid voor functieverandering naar werken. De T-boerderij voldoet aan de uitgangspunten van functieverandering naar wonen.

2.3. De nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De nieuwe woning die gerealiseerd mag worden om de restauratiewerkzaamheden te bekostigen, was in 2010 al opgenomen in de herziene woningbouwstrategie.

2.4. De nieuwe woning is ruimtelijk en milieukundig aanvaardbaar.

Voor de twee woningen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er, behalve voor geluid, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen. De geluidsbelasting voor de nieuwe woning bedraagt op de voorgevel 51 dB als gevolg van het wegverkeer op de Gaanderenseweg. De voorkeursgrenswaarde in het buitengebied is 48 dB. Hiervoor hebben wij ontheffing hogere grenswaarde verleend.

2.5. Er is sprake van een zorgvuldig landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Bij een VAB-initiatief is een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing noodzakelijk, om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te kunnen waarborgen en te versterken. Voor de ruimtelijke inpassing zijn de kenmerken van het kampenlandschap en de daarbij behorende kenmerken van de erfinrichting het uitgangspunt. In de bestaande situatie zijn de meeste kenmerken al (of nog) aanwezig. De T-boerderij en kas staan rond een centrale open ruimte. Door de afwijkende functies - horeca in de schuur en kas met daarbij de woning in de boerderij - is de centrale ruimte niet als gemeenschappelijk erf in te richten. Het feitelijk gebruik van de ruimte wordt gesplitst door tussen de privétuin bij de woning en de horeca een lage, streekeigen haag te plaatsen. Het open beeld van de centrale ruimte blijft daardoor behouden en de gebouwen komen samen nog steeds over als samenhangend boerencomplex.

In nauw overleg met de gemeentelijke monumentdeskundige is de wens van belanghebbende om een vrijstaande paardenstal/berging gehonoreerd. Op de plankaart is daartoe een locatie aangewezen; de paardenstal/berging moet wel aan een reeks voorwaarden voldoen. Hierdoor blijft onder meer het vrij uitzicht op het monument gewaarborgd.

De landschappelijke inpassing is al gerealiseerd. De instandhouding ervan wordt geborgd in het bestemmingsplan.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is echter niet nodig als 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 zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen

2.1. Door de toevoeging van een tweede woning neemt de verstening in het buitengebied toe.

Met de bouw van de nieuwe woning kunnen de monumentale boerderij en de bijbehorende schuur worden gerestaureerd en behouden.

Doetinchem, 23 oktober 2019

2.2. Kunnen er geen maatregelen aan de bron of in het overgangsgebied worden getroffen waardoor de nieuwe woning toch aan voorkeursgrenswaarde voor geluid kan voldoen?
Dat is niet mogelijk. Maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld snelheidsbeperking op de Gaanderenseweg) of in het overgangsgebied (bijvoorbeeld een geluidsschermbank) zijn niet realistisch of ongewenst. Daarom hebben wij gekozen voor een ontheffing hogere grenswaarde. Een oplossing die mag worden toegepast.

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 het verhaal van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit. Vervolgens zal het bestemmingsplan 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.

Bijlagen:

- 1 Vast te stellen bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019'
- 2 Nota van zienswijzen
- 3 Nota van wijzigingen

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 2 mei 2019 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien zijn in de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
- de zienswijzen aanleiding vormen tot het wijzigen van het bestemmingsplan;
- de aangebrachte wijziging (schrappen afwijkingsbepaling 9.1.3 in de bestemmingsregels) is vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- er voor het overige geen aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- burgemeester en wethouder van gemeente Doetinchem bij besluit van 18 juni 2019 de vereiste ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai ten behoeve van de nieuwe woning hebben verleend;
- het bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R07H318A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 01-04-2018 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-04-2018;

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

gelet het feit dat de beeldvormende raad van 17 oktober 2019 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 31 oktober 2019,

, griffier

, voorzitter