

Bestemmingsplan 'Lubberslaan 18a – 2019'

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Lubberslaan 18a - 2019' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context

Het perceel Lubberslaan 18a in Doetinchem is een locatie waar een voormalig agrarisch bedrijf is gesloopt. In het kader van het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) is er een omgevingsvergunning afgegeven voor het bouwen van een woning met bijgebouw. Door de verlening van de omgevingsvergunning is de onderliggende bestemming, 'Agrarisch met waarden', niet gewijzigd. Hierdoor kan de initiatiefnemer geen gebruik maken van de mogelijkheid om vergunningvrij bouwwerken te plaatsen. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan een deel van zijn perceel. Hiermee wordt de planologische situatie gelijk gesteld met de feitelijke situatie. De verleende omgevingsvergunning wordt 1-op-1 doorvertaald naar het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lubberslaan 18a – 2019' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er ook geen ambtelijke redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' zal hierdoor gedeeltelijk worden vervangen door 'Lubberslaan 18a - 2019'.

Beoogd effect

Bestemming van het perceel Lubberslaan 18a in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie.

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan is het nieuwe juridisch planologisch regime duidelijk voor de locatie Lubberslaan 18a in Doetinchem.

Argumenten

1.1 De bouw van de woning is al vergund met de afgegeven omgevingsvergunning.

De bouw van de nieuwe woning met bijgebouw was al mogelijk door het afgeven van de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure. Echter is het niet mogelijk om vergunningvrij bijgebouwen te plaatsen, omdat de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet is gewijzigd. Door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is vergunningvrij bouwen wel mogelijk.

Met de bouw van de woning was al rekening gehouden in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarnaast zal met dit bestemmingsplan het inrichtingsplan (landschappelijke inpassing) ook worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, alsook de sloop van de (illegale) bebouwing in het bos.

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 Bro zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Doetinchem, 26 februari 2020

Kantekeningen

1.1 Veranderen de bouwmogelijkheden door dit besluit?

Door de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen', wordt het mogelijk om vergunningvrij (extra) bebouwing te realiseren. Dit zou echter ook mogelijk worden na actualisatie van het bestemmingsplan over enkele jaren. De initiatiefnemer wil hier echter niet op wachten en heeft de gemeente gevraagd om het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' voor zijn perceel nu al gedeeltelijk te herzien. Met dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie alvast gelijk getrokken met de feitelijke situatie.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal de gemeente leges heffen. Door middel van een anterieure overeenkomst is het verhaal van eventuele planschade geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente op dit punt geen financieel risico.

Vervolg

Na uw besluit 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 'Lubberslaan 18a - 2019'.

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 'Lubberslaan 18a - 2019';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Lubberslaan 18a - 2019' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 14 november 2019 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- er voor het overige ook geen aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- het bestemmingsplan 'Lubberslaan 18a - 2019' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R07H322A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 20-08-2019 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 20-08-2019;

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

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 20 februari 2020 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Lubberslaan 18a - 2019' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 5 maart 2020,

, griffier

, voorzitter