

Bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022'

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De transformatie van het voormalige Saronixterrein in Doetinchem van industrieterrein naar woonwijk is al grotendeels uitgevoerd. Alleen de strook braakliggende grond ten zuiden van de supermarkt aan de Keppelseweg moet nog ingevuld worden. Voor deze locatie is bij de gemeente een plan ingediend voor de realisatie van 10 starterswoningen.

De starterswoningen worden gerealiseerd in 3 woongebouwen, twee met drie wooneenheden en één met vier wooneenheden. Het zijn alzijdige woningen. Dit betekent dat woningen met de zij- en achterkant tegen elkaar aangebouwd worden. Het plan van de tien starterswoningen past niet volledig in het nu geldende bestemmingsplan, vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

Het bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022' heeft van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Ook is er geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De bouw van 10 starterswoningen past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
Het bestemmingsplan maakt de bouw van 10 starterswoningen mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied. De nieuwbouw past binnen de behoefte zoals opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019'.

1.2 Het plan is goed onderbouwd en uitvoerbaar.

Voor de onderbouwing van de uitvoerbaarheid zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van 10 woningen in drie woongebouwen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de ecologische QuickScan is in de regels (en toelichting) van het bestemmingsplan opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke buitenverlichting mag worden toegepast. En uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat voor starterswoning nummer 10 een ontheffing hogere grenswaarden nodig is. Onder mandaat is deze procedure gestart en deze loopt parallel aan het bestemmingsplan.

2.1 Er is een koopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1^e 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 2^e 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 koopovereenkomst gesloten. Van aanvullend kostenverhaal is geen sprake aangezien de koper de totale bouwkaavel afneemt en ontwikkelt. Met de initiatiefnemer is daarnaast een verhaalscontract gesloten in het kader van planschade. Daarmee blijft eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade (die niet wordt voorzien) voor rekening van aanvrager. Met deze twee overeenkomsten is het kostenverhaal gedekt en is er dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden via de leges in rekening gebracht. Voor de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is een verhaalscontract met de gemeente afgesloten. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kanttekeningen*1.1 Dit bouwplan wijkt af van de standaard regels.*

Bij nieuwe ontwikkelingen worden normaal gesproken de standaard regels volgens het planologisch beleid toegepast. Dit betekent bijvoorbeeld dat iedere woning een standaard bouwvlak-diepte krijgt. Het voorliggende plan is totaal anders qua opzet. De woningen zitten bijvoorbeeld met twee zijden aan elkaar vast. De gemeenschappelijke buitenruimte is opgenomen met een groenbestemming waar geen mogelijkheden zijn om extra bijgebouwen te realiseren. Dit maakt het dat dit plan heel specifiek is en afwijkt van de standaard regels.

Vervolg

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.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022'

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

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022' en de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 15 december 2022 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 college van burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem bij besluit van 30 maart 2023 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van woning nr. 10 heeft verleend;
- het bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB010-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 01-10-2022 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-10-2022;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering van 16 maart 2023 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Philipsstraat ong. - 2022' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 maart 2023,

, griffier

, voorzitter