

Doetinchem, 15 december 2021

ALDUS VASTGESTELD 23 DECEMBER 2021

Bestemmingsplan Doetinchemseweg
naast 19

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In 2017 is een verzoek om bestemmingsplanaanpassing voor woningbouw op een perceel aan de Doetinchemseweg naast huisnummer 19 afgewezen vanwege het toenmalige woningbouwbeleid om geen nieuwe woningen meer toe te staan.

Met uw vaststelling van de Woningbouwstrategie 2019 op 28 november 2019 is er sprake van een nieuw toetsingskader voor woningbouw. De eigenaar van het perceel aan de Doetinchemseweg naast huisnummer 19 heeft daarom in december 2019 opnieuw een verzoek ingediend voor aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De eigenaar verzoekt om omzetting van de bestemming 'Tuin' naar de bestemming 'Wonen' zodat één woning op het perceel gebouwd kan worden. Wij hebben op 17 maart 2020 een besluit tot principemedewerking genomen. Op 5 november 2020 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2020' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Tuin' aangepast naar 'Groen'. Het voorliggende bestemmingsplan is daar nu een herziening op. Vervolgens is het bestemmingsplan 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021' opgesteld (zie bijlage 1). Dit plan maakt de bouw van een woning met bijgebouw mogelijk.

Dit bestemmingsplan heeft van 3 juni tot en met 14 juli 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen op het plan ingediend. De twee zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). De zienswijzen geven geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Ook anderszins is er geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een ontheffing hogere grenswaarden nodig is. Het ontwerpbesluit van deze ontheffing is op 25 mei 2021 verleend en heeft vanaf 3 juni 2021 ook 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De twee zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (zie bijlage 2). Door de Nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de beantwoording. Deze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Doetinchem, 15 december 2021

2.1 De bouw van de woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma

De nieuwbouw van de vrijstaande woning met bijgebouw past in het gemeentelijk woningbouwprogramma (Woningbouwstrategie 2019).

2.2 De nieuwe woning sluit goed aan op de al bestaande lintbebouwing.

De woning wordt gerealiseerd in lijn met het bestaande lint van de oude kern Wijnbergen aan de Doetinchemseweg. Er zijn ruimtelijk geen bezwaren tegen een woning op deze locatie.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is 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.

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 initiatiefnemer afgesloten, waarin ook het verhaal van eventuele planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente ook op dit punt geen financieel risico.

Kanttekeningen

2.1 Ontstaat er een negatieve invloed op de monumentale waarde van het gemeentelijke monument aan de Doetinchemseweg 19?

Bij de beoordeling van eventuele effecten op de monumentale waarde van een monument wordt de kadastrale grens van het perceel als maatgevend gehanteerd. In dit geval wordt er een nieuwe woning gerealiseerd op het naastgelegen perceel, dat ook nog gescheiden is door een weg. Het zicht op het monument wordt ook niet beperkt door de nieuwe woning. Derhalve is er geen sprake van een negatieve invloed op de monumentale waarde van de Doetinchemseweg 19.

3.1 Kan het bestemmingsplan planschade veroorzaken?

Dat is mogelijk, maar op grond van artikel 9 van de met initiatiefneemster gesloten anterieure overeenkomst blijven eventuele planschadekosten geheel voor haar rekening.

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 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021'
2. Vast te stellen Nota van Zienswijzen.

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 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021.' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 3 juni 2021 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen;
- de zienswijzen geen aanleiding geven het bestemmingsplan te wijzigen;
- er geen aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem hebben bij besluit van 25 mei 2021 de vereiste ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bouwen van een woonhuis met bijgebouw in ontwerp verleend;
- de procedure voor de ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï onder mandaat wordt afgehandeld;
- het bestemmingsplan 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DwB005-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 01-10-2020 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-10-2020;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raad d.d. 9 december 2021 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Doetinchemseweg naast 19 Doetinchem - 2021' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 23 december 2021

, griffier

, voorzitter