

Doetinchem, 23 januari 2019

ALDUS BESLOTEN 31 JANUARI 2019

Bestemmingsplan 'Monseigneur
Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018'

Te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context

Het perceel Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a in Nieuw-Wehl is een locatie waar een voormalig agrarisch bedrijf is gesloopt. Het perceel is in het kader van het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) ontwikkeld tot een locatie met woningbouw. De kavels zijn verkocht, waarbij de nieuwe eigenaren hun woning in afwijking van eerdere plannen wensen te realiseren. De gewijzigde bouwplannen voor twee van de vier woningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied - 2012. Eén woning wordt gedraaid en de voormalige bedrijfswoning wordt, anders dan in het eerdere plan, niet gesloopt. De vervangende nieuwbouw komt daarmee te vervallen.

Een herziening van dat bestemmingsplan is om deze redenen noodzakelijk. Daarvoor is het voorliggende bestemmingsplan 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018' opgesteld en in procedure gebracht.

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouw die door de initiatiefnemer is opgesteld, aangevuld met de paragraaf Duurzaamheid. De initiatiefnemers hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het bestemmingsplan zoals dat als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan is de realisatie van het gewijzigde VAB-project mogelijk.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt invulling gegeven aan gewijzigde bouwwensen van de nieuwe kaveleigenaren.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd dat de nieuwe kaveleigenaren hun bouwwensen kunnen realiseren. Het plan komt daarmee in een stroomversnelling, waarmee de ontwikkeling van de VAB-locatie tot een afronding kan komen.

1.2 De bestaande bedrijfswoning blijft behouden.

Eén van de nieuw te bouwen woningen zou worden gerealiseerd als een nieuwe "T-boerderij" na het slopen van de bestaande bedrijfswoning. De nieuwe eigenaar wenst echter de bestaande bedrijfswoning te behouden en deze enkel te renoveren. Het eerder opgenomen bouwvlak kan daarmee weer komen te vervallen. Deze situatie wordt in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd. De omvang en vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' is overeenkomstig de beleidsregels bepaald.

1.3 De gewijzigde opstelling van de westelijke kavel biedt kansen voor duurzaamheid.

Ten westen van de bestaande bedrijfswoning ligt een tweede bouwkegel. De positionering van dit bouwvlak wordt aangepast om meer duurzaamheidsmogelijkheden te creëren.

De aangepaste nokrichting zorgt ervoor dat meer kan worden geprofiteerd van een grotere bijdrage aan zonnewarmte.

Doetinchem, 23 januari 2019

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12, 1e lid Wro (Wet ruimtelijke ordening) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij 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 aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Kanttekening

1.1 Doordat de bestaande bedrijfswoning behouden blijft, ontstaan er meer mogelijkheden voor bijgebouwen en andere bouwwerken.

Oorspronkelijk was een nieuwe woning beoogd. Met behoud van de bedrijfswoning wordt teruggevallen op de beleidsregels die de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' bepalen. Dit is van toepassing op alle bestaande woningen in het buitengebied en nu dus ook voor de bestaande woning binnen het plangebied.

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

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018'

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

drs. T. Kemper

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 11 oktober 2018 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 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R07H319A-0001, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 18-07-2018 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 18-07-2018;

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

gelet op het feit dat de beeldvormende raad d.d. 24 januari 2019 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Monseigneur Hendriksenstraat 18 en 18a - 2018' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 31 januari 2019,

, griffier

, voorzitter