

ALDUS VASTGESTELD 31 MEI 2018

Bestemmingsplan 'Tuinstraat 6 - 2017'

**Te besluiten om:**

1. Het bestemmingsplan 'Tuinstraat 6 - 2017' vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Tuinstraat 6 Gaanderen' vast te stellen' en deze integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Doetinchem.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Context**

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch juridisch kader voor de realisatie van twee nieuwe woningen en het als woning bestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Tuinstraat 6 in Gaanderen.

Basis voor dit bestemmingsplan is het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing) en afspraken uit de koopovereenkomst met initiatiefnemers over de aankoop van gronden die nodig waren voor de realisatie van de Oostelijke Randweg.

De huidige agrarische opstallen op het perceel worden (grotendeels) gesloopt. De voormalige bedrijfswoning en een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw worden ingepast.

Om de beoogde kwaliteit van de ruimtelijke uitwerking vast te leggen, zijn een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan (bijlage bij de overeenkomst) is als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het beeldkwaliteitsplan krijgt rechtskracht door het onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota.

**Beoogd effect**

Na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is voor iedereen duidelijk wat het nieuwe juridisch-planologisch regime en de beeldkwaliteitseisen zijn voor de uitwerking en realisatie van het VAB-plan aan de Tuinstraat 6 in Gaanderen.

**Argumenten**

*1.1 Hiermee wordt invulling gegeven aan de VAB-overeenkomst Tuinstraat 6.*

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de afspraken uit de ondertekende VAB-overeenkomst planologisch vertaald.

*1.2 Geen zienswijzen*

Het plan is door initiatiefnemers met buurtbewoners besproken. Daar is positief op gereageerd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen of inspraakreacties ingediend.

*2.1 Kaders voor de ruimtelijke kwaliteit bij de uitwerking van het initiatief*

In de regels van het bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor gebruik en bouwen gedefinieerd. Binnen deze planologische kaders kan de uitwerking plaatsvinden. Eisen met betrekking tot de kwaliteit van de erfinrichting en beeldkwaliteit van de gebouwen worden vastgelegd in andere documenten, te weten het erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Het erfinrichtingsplan is onderdeel van de afgesloten anterieure overeenkomst en is via een voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. Om het beeldkwaliteitsplan voldoende rechtskracht te geven, wordt deze parallel aan het bestemmingsplan vastgesteld en integraal onderdeel van de Welstandsnota Doetinchem.

Doetinchem, 23 mei 2018

*3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.*

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente in principe 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 en is er beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS).

**Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Tuinstraat 6 – 2017'
2. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Tuinstraat 6 Gaanderen'

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 'Tuinstraat 6 - 2017';

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinstraat 6 - 2017' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 1 maart 2018 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Tuinstraat 6 Gaanderen' met ingang van 1 maart 2018 in het kader van de inspraak zes weken ter inzage heeft gelegen;
- met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geen zienswijzen respectievelijk inspraakreacties zijn ingediend;
- er voor het overige geen aanleiding is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ambtshalve te wijzigen;
- het bestemmingsplan 'Tuinstraat 6 - 2017' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.NL.IMRO.0222.R07H314A-0001, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basiskaart Doetinchem versie 28-11-2017 en de kadastrale kaart, versie 31-10-2017;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening van de gemeente Doetinchem;

gelet het feit dat de beeldvormende raad op 17 mei 2018 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Tuinstraat 6 - 2017' vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Tuinstraat 6 Gaanderen' vast te stellen en deze integraal onderdeel uit te laten maken van de 'Nota Welstand Doetinchem' (d.d. 14-04-2016).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 31 mei 2018,

, griffier

, voorzitter