

ALDUS VASTGESTELD 22 FEBRUARI 2018

Bestemmingsplan 'Hofstraat - 2017'

**Te besluiten om:**

1. Het bestemmingsplan 'Hofstraat - 2017' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Context**

Dit bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk de bouw van vier vrijstaande woningen op het braakliggende terrein op de hoek Hofstraat/Ds van Dijkweg. Door dit nieuwe bestemmingsplan vervalt de geldende bouwmogelijkheid van veertien woningen ter plekke, uit het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en De Veentjes - 2012'.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 30 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is er een kleine wijziging aangebracht, namelijk de wijziging van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'. De omschrijving is zodanig aangepast dat er zowel vrijstaande als vrijstaand geschakelde woningen mogelijk zijn aan de Hofstraatzijde van het plangebied.

Hierdoor kunnen de geplande vier nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan voorzag alleen in het mogelijk maken van vrijstaande woningen. Dit heeft te maken met het feit dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 die wij hanteren, het woningtype 'geschakelde vrijstaande woning' niet kent. Met de aangebrachte wijziging is dit nu dus gecorrigeerd.

**Beoogd effect**

Na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is voor iedereen duidelijk wat het nieuwe juridisch-planologisch regime wordt van de hiervoor beschreven ontwikkeling.

**Argumenten**

*1.1 Hiermee vermindert het aantal woningen van veertien naar vier woningen.*

Door het voorliggende bestemmingsplan gaat het aantal woningen in planologisch opzicht terug van veertien naar vier nieuwe woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en De Veentjes - 2012' zijn voor dit gebied vier twee-aaneen en tien aaneengesloten woningen mogelijk. Deze woningen zijn nog niet gerealiseerd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het maximaal aantal te realiseren nieuwe woningen teruggebracht naar vier vrijstaande woningen. Deze vier woningen zijn opgenomen in de herziene woningbouwstrategie. Hiermee is het plan passend in kader van de Herziene woningbouwstrategie.

*1.2 Hiermee wordt een goede stedenbouwkundige invulling gegeven aan de locatie.*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een goede stedenbouwkundige invulling gegeven aan het onbebouwde terrein. De nu voorliggende stedenbouwkundige invulling is qua ruimtelijke uitstraling beter passend dan het stedenbouwkundige plan dat destijds vertaald is in het nu geldende bestemmingsplan. Dit komt vooral doordat er aanzienlijk minder woningen op deze locatie worden gebouwd.

Doetinchem, 14 februari 2018

*1.3 Het aantal vrijstaande bijgebouwen met een beroep en/of bedrijf aan huis functie vermindert.*

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en De Veentjes - 2012' waren in het plangebied op tien percelen vrijstaande bijgebouwen mogelijk met een beroep en/of bedrijf aan huis functie. Door het voorliggende nieuwe plan wordt dit beperkt tot maar één perceel, namelijk voor de bestaande monumentale woning aan Ds van Dijkweg 14.

*1.4 Het bouwvlak wordt verkleind, zodat er geen ongewenste bijgebouwen aan het monument worden toegevoegd.*

De woning aan de Ds van Dijkweg 14 is een gemeentelijk monument. Uitbreiding van het monument is ongewenst. Dit geldt ook voor aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak en dus aan het monument. Om te voorkomen dat er bijgebouwen binnen het bouwvlak kunnen worden gebouwd, is het bouwvlak verkleind tot aan alleen het monumentale hoofgebouw.

De totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt, als gevolg van het toevoegen van vrijstaande gebouwen voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, maximaal 150 m<sup>2</sup>. Dit wijkt af van het planologische beleid. Maar dat is voor deze specifieke situatie acceptabel.

*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 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 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 op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Wro bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van infrastructuur en milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage worden gelegd. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de initiatiefnemer gebaat is bij het snel van kracht worden van het bestemmingsplan.

In de publicatie zullen wij de in het bestemmingsplan aangebrachte wijziging specifiek benoemen. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huisblad Doetinchems Vizion.

Doetinchem, 14 februari 2018

**Bijlagen**

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Hofstraat - 2017'

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

ing. N. van Waart

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Bestemmingsplan 'Hofstraat – 2017';

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat - 2017' en de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 30 november 2017 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- er aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen door aan de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' (artikel 5, lid 5.1, sub a) 'en vrijstaand geschakelde' toe te voegen;
- burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem bij besluit van 16 januari 2018 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van de vier nieuwe woningen hebben verleend;
- het bestemmingsplan 'Hofstraat - 2017' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R01B198A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basiskaart Doetinchem versie 01-09-2017 en de kadastrale kaart, versie 01-09-2017;

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

gelet het feit dat de beeldvormende raad op 8 februari 2018 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Hofstraat - 2017' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 22 februari 2018,



, griffier



, voorzitter