

ONTVANGEN 14 FEB. 2023

WBC Projekten B.V.  
t.a.v. de heer H. Hegeman

Postbus 278

7100 AG WINTERSWIJK

verzendsdatum:	2 februari 2023	onderwerp:	principebesluit bouw 54 woningen Terborgseweg naast nr. 119
ons kenmerk:	1570214 / 1660292	uw kenmerk:	6201771
inlichtingen bij:	de heer F. te Dorsthorst	uw brief van:	16 januari 2023
telefoonnummer:	(0314) 377 154	bijlage:	--

Beste heer Hegeman,

Op 16 januari 2023 heeft u een aangepast verzoek tot vooroverleg ingediend voor de bouw van 52 koopappartementen en een 2-1-kapwoning op een braakliggend perceel ten oosten van de Terborgseweg 119, kadastraal bekend sectie B nrs. 5210-5211-5212-5213. Wij hebben op 31 januari 2023 een principebesluit genomen. In deze brief leest u hier meer over.

#### **Wij werken in principe mee aan uw plan**

Dit betekent dat wij uw plan positief benaderen, maar dat onze definitieve medewerking aan de procedures afhankelijk is van uw nadere uitwerking.

Uw plan past niet in het geldende bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021. Wij willen meewerken aan het aanpassen van dat bestemmingsplan om uw plan te kunnen uitvoeren. U moet wel een aantal zaken in uw plannen verder uitwerken. Wij zullen deze uitwerking toetsen aan het beleid van onze gemeente en aan de wettelijke kaders. Als uit de toetsing blijkt dat alles akkoord is, kunnen wij de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan starten.

Het aanpassen van het bestemmingsplan is niet zeker. Sommige mensen vinden uw plannen misschien minder geslaagd. Ze kunnen dan een zienswijze indienen en daarna in beroep gaan tegen de aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Wij stellen voorwaarden aan uw plan**

Voor de nadere uitwerking van uw plan moet u in ieder geval een ruimtelijke onderbouwing (ROB) laten opstellen, waarin u toelicht waarom uw plan acceptabel is. Daarvoor moet u de nodige onderzoeken laten verrichten.

De ROB moeten wij goedkeuren voordat we de procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan opstarten.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende punten:

1. De (aangepaste) stedenbouwkundige opzet die u indiende op 16 januari 2023 kan als uitgangspunt dienen. Daarin moeten bij de verdere uitwerking nog wel de adviezen van onze stedenbouwkundige en van de Welstandscommissie (advies d.d. 08 december 2022) worden verwerkt.
2. In de ROB moet u motiveren waarom u niet voldoet aan de eisen die we stellen aan de parkeercapaciteit in de "Nota Parkeernormen Auto en fiets", omdat u 65 parkeerplaatsen aanlegt voor 54 wooneenheden. U kunt daarvoor uw memo bij het plan d.d. 16 januari 2023 als leidraad hanteren.
3. Ook moet u toelichten waarom u voldoet aan de Woningbouwstrategie 2019. Aangezien de verkoopprijzen uit deze regeling zijn aangepast, dient u een nieuw Vragenformulier in te vullen en toe te voegen aan de ROB. Uw procesleider kan u dit formulier toezenden.
4. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat een zelfbewoningsplicht voor 5 jaren van toepassing is voor de woningen met een verkoopprijs tot € 350.000. Dit vloeit voort uit de Beleidsregels zelfbewoningsplicht gemeente Doetinchem 2021.
5. Voor het behoud van de waardevolle bomen 1, 11, 13, 14 en 15 (BEA) kunt u verwijzen naar de laatste versie van uw BomenEffectAnalyse en de maatregelen die daarin zijn opgenomen. U dient daarin wel de juiste geactualiseerde stedenbouwkundige opzet op te nemen. Daarbij moet ook boom 1 uitgewerkt zijn nu de hellingbaan van de parkeerkelder is aangepast. Zoals afgesproken gaat de gemeente geen concessie doen aan de vorm of het volume van de waardevolle bomen.  
Voor de overige bomen moet een kapvergunning worden aangevraagd. Eventuele natuurcompensatie wordt in deze vergunning geregeld.
6. Voor het onderdeel geluid kunt u verwijzen naar het Rapport d.d. 14 december 2021, maar daarin moet u nog wel de gewijzigde situering van de gebouwen verwerken. Deze wijziging heeft overigens een gunstig effect op de geluidsaspecten.
7. Voor archeologie geldt dat het plangebied in een afgedekte zone met een hoge verwachting ligt. In de nabije omgeving zijn diverse locaties waar archeologische vondsten gedaan zijn. Er zal dus een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten gaan worden.
8. Er is er geen actueel bodemonderzoek of bodemverontreiniging bekend. Er moet t.z.t. dus een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden.
9. Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. De Klimaatadaptatiestrategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig wil zijn. U dient in de ROB op te nemen hoe uw plannen worden afgestemd op deze strategie en op de Provinciale Instructieregel Klimaatadaptatie (wateroverlast, hitte, droogte, overstromingen).  
Verder treden wij graag in overleg over duurzaam en natuurinclusief / biobased bouwen. Hierbij kan worden gedacht aan verticaal gevelgroen (op kopse kant) of begroeiing boven de parkeerbak en aan een hoogwaardige afwerking van de gevels, hoogwaardige materialen en voldoende afwisseling in de uitwerking van de kappen/gevels.
10. De bepalingen m.b.t. stikstof veranderen in hoog tempo. Voor nieuwe plannen moet altijd een stikstofberekening van de aanleg en gebruiksfase plaatsvinden op basis van een actueel geldende AERIUS-calculator. Het is aan te bevelen kort voor het opstellen van de ROB hierover met onze adviseurs in contact te treden.

U moet in de ROB ingaan op het maatschappelijk draagvlak (participatie) voor uw plan. U kunt beschrijven hoe u de omgeving al heeft betrokken bij de plannen, wat u daarmee heeft gedaan en wat u nog gaat doen.

Dat wil niet zeggen dat geheel aan ieders wensen tegemoet moet worden gekomen. Redelijkheid en billijkheid van alle partijen spelen daarin een grote rol. Als dat nodig is, zullen wij de verschillende belangen tegen elkaar afwegen. Om u hierbij verder op weg te helpen, heeft de gemeente een Handreiking Participatie en een Checklist Participatie op de gemeentelijke website geplaatst.

De stukken die voor de bovenstaande punten van belang zijn, kunt u o.a. vinden op [www.doetinchem.nl/ikhebeenplan](http://www.doetinchem.nl/ikhebeenplan) en [www.doetinchem.nl/beleid](http://www.doetinchem.nl/beleid).

Van belang is dat het project voor de reconstructie van de Frans Halsweg is opgestart en dat de gemeente daarbij ook een participatie-traject met de aanwonenden doorloopt. Uiteraard zullen wij deze trajecten op elkaar moeten afstemmen. Uw procesleider zal u hiervan op de hoogte houden.

#### **We sluiten een anterieure overeenkomst met u**

Wij moeten bij planologische procedures instaan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarom moeten we samen afspraken maken die we vastleggen in een anterieure overeenkomst. Deze afspraken gaan onder andere over:

- het verhalen van extra kosten die niet zijn verwerkt in de Legesverordening.
- het verhalen van mogelijke planschade. Uw plan kan leiden tot planschadeclaims door anderen. Deze claims en de kosten die daarmee zijn gemoeid, verhalen wij op u. De kans op zulke claims is aanwezig. Daarom dient u een Planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren. Als daaruit blijkt dat er inderdaad een risico op claims bestaat, moet u daar vooraf garant voor gaan staan.
- de invulling van het buitenterrein en de aansluiting daarvan op het openbaar gebied. Wij stellen eisen aan de kwaliteit hiervan. Zo zullen op het binnenterrein zeker enkele bomen moeten komen en zo zal aan de voorzijde de wand van het verdiepte parkeren zoveel mogelijk groen ingepast moeten worden, bijvoorbeeld met een strook (beheersarme) heesters. Dit leggen we vast door onze goedkeuring op het bestek voor de inrichting.
- de aanwezige bomen 01, 11, 13, 14 en 15 (BEA) die moeten worden gehandhaafd: we leggen vast dat u verantwoordelijk en aansprakelijk bent voor een verantwoorde snoei van de bomen, zodat ze ook geen overlast bezorgen voor de bewoners. Dat geldt met name voor boom 15 uit de BEA nu ervoor is gekozen om van de laatste twee rijen appartementen een kopgevel met een dakoverstek te maken. Deze bepalingen moet als een derdenbeding worden opgenomen in de overeenkomsten die u sluit met toekomstige eigenaren / bewoners.
- Het koopsegment en de verkoopprijzen: we nemen een voorwaarde op over de verdeling / verhouding van de woningen m.b.t. de verschillende verkoopprijzen. Verder wordt de zelfbewoningsplicht (zie punt 4 hierboven) ook vastgelegd in de overeenkomst.
- De wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur): we beoordelen of door de medewerking aan uw plan sprake kan zijn het (onbewust) faciliteren van criminaliteit. Hierover kunnen ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

De overeenkomst sluiten wij met u af vóórdat de aanpassing van het bestemmingsplan in procedure gaat.



### **U moet beslissen of u onder deze voorwaarden verder gaat met uw plan**

Als u verder wilt met uw plan, moet u een brief schrijven of email naar ons sturen waarin u aangeeft dat u formeel een aanvraag indient voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. U moet dit doen binnen vier weken na deze brief.

Als u aangeeft dat u verder gaat met het plan, bent u vanaf dat moment legesplichtig voor de planologische procedure. Zie ook verder in deze brief onder het kopje "*Er worden legeskosten in rekening gebracht*".

Dit principebesluit vervalt als u de nodige stukken niet aanlevert binnen 12 maanden na dit principebesluit.

### **Wij gaan u helpen bij uw plan**

Hierboven hebben wij al vermeld wat er voor uw initiatief nodig is. Voor dit plan is onze procesleider de heer Frank te Dorsthorst uw aanspreekpunt. Hij zal u verder adviseren en zo veel mogelijk helpen bij de ontwikkeling van uw plannen. Hij zorgt ervoor dat uw plan wordt afgestemd en zo veel mogelijk tijdig wordt afgehandeld. U heeft zelf ook invloed op een voortvarende afdoening als u de stukken tijdig aanlevert.

### **U heeft voor de bouw ook een omgevingsvergunning nodig**

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Later kan blijken dat u nog meer vergunningen of ontheffingen nodig heeft. U kunt met de bouw beginnen als de planologische procedure goed is verlopen en de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend en onherroepelijk is.

### **Er worden legeskosten in rekening gebracht**

Als u aangeeft dat u verder gaat met uw plan, moet u leges betalen voor de planologische procedure. Deze staan vermeld in de geldende Legesverordening en zijn afhankelijk van de bouwkosten van uw plan. Meer informatie hierover kunt u vinden via [www.doetinchem.nl/vooroverleg-en-principebesluit](http://www.doetinchem.nl/vooroverleg-en-principebesluit)

De legesnota met de wijze van betaling sturen wij u toe.

Daarnaast bent u ook voor de omgevingsvergunning legesplichtig. Deze leges worden bij de verlening van de vergunning in rekening gebracht.

### **Dit besluit is 12 maanden geldig**

Als u zich niet houdt aan de afspraken, stoppen wij met de medewerking aan dit plan.

Als u geen verdere uitwerking geeft aan uw plannen, vervalt dit principebesluit in ieder geval op 01 februari 2024.

### **U kunt altijd contact opnemen**

Wij hopen dat het bovenstaande duidelijk is. Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met uw procesleider de heer Frank te Dorsthorst via e-mail [f.tedorsthorst@doetinchem.nl](mailto:f.tedorsthorst@doetinchem.nl) of per telefoon (0314) 377 154.

2 februari 2023  
principebesluit bouw 54  
woningen Terborgseweg naast  
nr. 119

5

1570214 / 1660292

Wij wensen u veel succes met uw plannen!

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Doetinchem,



B.H.W. Lubbers  
manager

