

ALDUS VASTGESTELD 30 MAART 2020

Bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl - 2019'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Context

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een kleinschalig woon-zorgcomplex en drie aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt op het perceel van Stationsstraat 29 in Wehl. Het woon-zorgcomplex bestaat uit 22 woon-zorgeenheden voor (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen met een beschikking Wet langdurige zorg of een beschikking Beschermd Wonen.

Het bestemmingsplan heeft van 14 november tot en met 25 december 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding tot één wijziging van het plan.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een kleinschalig woon-zorgcomplex en drie aaneengesloten woningen aan de Stationsstraat 29 in Wehl.

Argumenten

1.1. De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn er twee wijzigingen: de algemene afwijkingsregels voor een zendmast tot 15 meter en een dak- en thuislozenvoorziening zijn geschrapt.

De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen.

2.1. Een langdurige leegstand en verder verval aan een belangrijke invalsweg van Wehl wordt opgelost.

Het perceel aan de Stationsstraat 29 in Wehl staat al een geruime tijd leeg. De huidige bebouwing heeft geen monumentale of karakteristieke waarde.

Het plan om drie aaneengesloten woningen en een woon-zorgcomplex te realiseren, zal zorgen voor een verbetering van het gebied. Het overige deel rondom het stationsgebied is al conform het opgestelde kavelpaspoort 'Stationsomgeving Wehl' opgeknapt. De silo en de zaagfabriek zijn gerestaureerd. De hoek van de Stationsstraat 26 tot 28 is door Site Woondiensten enige jaren terug al geheel vernieuwd. Deze laatste ontwikkeling zal de oostelijke zijde van het stationsgebied afronden. De aanblik van Wehl via de trein en auto wordt hiermee sterk verbeterd.

2.2. De locatie aan de Stationsstraat 29 Wehl wordt bestemd conform het beleid dat is vastgesteld voor het bestemmen van zorggerelateerd wonen.

In uw vergadering van 25 januari 2018 hebt u het raadsvoorstel bestemming wonen en zorg aangenomen. Daarmee is een nieuwe systematiek vastgesteld om aan zorggerelateerde woonvormen de juiste/een passende bestemming toe te kennen.

Op basis van deze systematiek is aan het woon-zorgcomplex dat wordt voorzien aan de Stationsstraat 29 Wehl de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend.

Doetinchem, 27 maart 2020

Daarmee voldoet de wijze waarop de locatie Stationsstraat 29 wordt bestemd aan de door u op 25 januari 2018 vastgestelde systematiek.

2.3. De drie woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De drie aaneengesloten woningen die gerealiseerd mogen worden, waren al opgenomen in de herziene woningbouwstrategie. Daarnaast en bovenal sluiten de drie aaneengesloten woningen aan bij de actuele woningbehoefte in Wehl.

3. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is echter niet nodig als het verhalen 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.

Kanttekeningen

2.1 Hoeveel behoefte is er (nog) aan zorg-aanbod in de gemeente Doetinchem voor (licht) verstandelijk gehandicapten?

In 2017 is in regionaal verband onder leiding van Atrivé het aanbod van en de vraag naar verschillende soorten zorg in beeld gebracht alsook specifiek voor de gemeente Doetinchem (Monitor wonen en zorg). In de Monitor wonen en zorg voor de gemeente Doetinchem wordt aangegeven dat het aanbod in de gemeente Doetinchem voor mensen met een verstandelijke beperking groter is dan de lokale behoefte en dat dit aanbod een (boven) regionale functie vervult. In aanvulling daarop heeft meer recent met Philadelphia een gesprek plaatsgevonden over de vraag naar een woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarop is door Philadelphia aangegeven dat zij een wachtlijst heeft voor de doelgroep licht verstandelijk gehandicapte cliënten, waaronder ook mensen uit Wehl en de gemeente Doetinchem zelf. Philadelphia ziet daarmee dat er voldoende vraag aanwezig is in aantal cliënten om te willen en kunnen investeren in deze nieuwe huisvesting.

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 het verhalen 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

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019';
2. Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019';
3. Bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019'.

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 het bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 14 november zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekken tot dit ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- het bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019' wordt vastgelegd overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R50B228A-002, waarbij als ondergrond is gebruikt Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 01-04-2018 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-05-2019;

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

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 12 maart 2020 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl – 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 maart 2020,

, griffier

, voorzitter