

Raadsvoorstel

Registratienummer: 19int02170

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Loerbeek, Doetinchemseweg 2-4'

Portefeuillehouder: wethouder W.J.A. Gerritsen

Te nemen besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Loerbeek, Doetinchemseweg 2-4' met identificatienummer NL.IMRO.1955.bpsglbkwondtwg2en4-on01 met de bijbehorende bestanden, dienovereenkomstig gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen nu het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Waarom dit voorstel?

De aanwezige (monumentale) bebouwing van de voormalige maalderij aan de Doetinchemseweg 2-4 in Loerbeek verkeert al jaren in een deplorabele staat. Met het oog daarop is een herontwikkeling van deze locatie dringend gewenst. Eigenaren hebben hiertoe een herontwikkelingsplan aangereikt voor de realisatie van een woning met gastenverblijf.

In onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie met de te slopen bebouwing en het schetsontwerp weergegeven.



Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Wat is het effect?

De ontwikkeling beoogt de aanwezige ruimtelijke kwaliteit te versterken. Dit gebeurt door het behoud en herstel van de monumentale bebouwing (molenromp en motorhuisje) en het slopen van overvloedige bedrijfsbebouwing met inbegrip van de bedrijfswoning. Tevens wordt een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat als een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels is opgenomen. Zodoende wordt de locatie door het gebruik van streekeigen (erf)beplanting meer onderdeel van het landschap en draagt het bij aan de kenmerken en kwaliteiten van het landschap.

Wat zijn de argumenten?

Met deze ontwikkeling is sprake van maatwerk. Het plan voorziet in de gewenste restauratie en behoud van de monumenten. Echter, mede vanwege de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dient nog te wel het e.e.a. te worden aangevuld. Derhalve hebben wij op 12 maart 2019 in principe medewerking verleend aan het herontwikkelingsplan via een bestemmingsplanprocedure, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Voor de restauratie van de molenromp en motorhuisje zal een uitgewerkt plan van aanpak (restauratieplan) aan de monumentencommissie moeten worden aangeleverd;
2. Voor de maalderij moet een sloopmelding worden ingediend, inclusief een asbestinventarisatie om inzichtelijk te maken of er wel/geen asbest in dat gedeelte aanwezig is;
3. Er zal een archeologisch proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd;
4. Op basis van het nieuwe plan zal een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek moeten worden aangepast;
5. De grondwal langs de weg is ongewenst. Geadviseerd wordt het gebruik van streekeigen (erf)beplanting toe te passen. Hiervoor zal een aangepast landschappelijk inpassingsplan moeten worden aangeleverd.

Wettelijke grondslag en/of kader

Uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Bovengenoemde voorwaarden (m.u.v. sloopmelding) zijn voor de bestemmingsplanprocedure relevant i.v.m. de verantwoording van de planologische haalbaarheid van het plan, temeer voorliggend plan o.a. niet voldoet aan het gemeentelijk beleid m.b.t. functieverandering. Er wordt maatwerk toegepast door in de gewenste restauratie en behoud van de monumenten te voorzien en te investeren in landschappelijke inpassing.

I.v.m. een voorspoedige voortgang van het project is vooruitlopend op de aanlevering/uitvoering van voornoemde voorwaarden alvast een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Nog niet aan alle voorwaarden voldaan, voorstel doorvoeren ambtshalve wijzigingen

Ondertussen is een geactualiseerd akoestisch onderzoek ingediend en akkoord bevonden.

Tevens is een aangepast landschappelijk inpassingsplan ingediend, dat wij hebben laten beoordelen door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. Samengevat wordt geadviseerd:

- Groene hoofdstructuren (boomgaard en hagen) volgen de hoofdrichting van de wegen en de oriëntatie van de oude gebouwen.
- Meer variatie en gelaagdheid in beplanting. Boomgaard, groepen struiken/bomen, geschoren ligusterhagen (formeel) en ongeschoren meidoornhagen (landschap) en solitair.
- Oriëntatie inrichting op de Doetinchemseweg en dorpsentree met meer formele inrichting. De achterzijde richting de enk en landschap meer transparant, informeel en gevarieerd.
- Behoud leilindes.
- De open ruimte langs de Berkenlaan draagt bij aan het ervaren van de openheid en zicht op de Montferlandse berg. De hagen dichterbij de bebouwing maakt de locatie compacter en geeft de bebouwing in groene plint.

Hoewel het inpassingsplan nog niet akkoord is bevonden, kan het advies van de ervenconsulent als toetsingskader dienen voor een nog later in te dienen landschappelijk inpassingsplan bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarom wordt voorgesteld om in de bestemmingsplanregels op te nemen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een landschappelijk inpassingsplan moet worden ingediend die in lijn is met het advies van de ervenconsulent. Dit advies is als bijlage 3 bij de vast te stellen regels opgenomen.

Tevens wordt voorgesteld om nog enkele wijzigingen in regels aan te brengen i.v.m. het nog niet uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek en het nog niet aangeleverde restauratieplan, op een zodanige wijze dat ook die onderdelen niet meer vóór de vaststelling van het bestemmingsplan te hoeven worden aangeleverd, maar bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag.

In de bijlage treft u het concept van het vast te stellen bestemmingsplanplan 'Loerbeek, Doetinchemseweg 2-4' aan. Een volledige opsomming van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp staat in hoofdstuk 5 van de toelichting.

Kosten, baten en dekking

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Uitzondering daarop vormt de situatie waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Voorliggend woningbouwplan betreft een particulier initiatief die op particulier grondeigendom plaatsvindt. De uitvoeringskosten vinden voor rekening van initiatiefnemers plaats. Via de gemeentelijke legesverordening worden de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningen aan initiatiefnemers doorberekend. Daarnaast is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten, teneinde eventuele planschadekosten voor de gemeente te kunnen verhalen. Hierdoor is sprake van anderszins verzekerde grondexploitatiekosten, waardoor geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan "Loerbeek, Doetinchemseweg 2-4" heeft met ingang van 21 maart 2019 gedurende zes weken te inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Montferland Nieuws, de Staatscourant en op www.montferland.info.

Uitvoering en evaluatie

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, treedt het plan in werking. Tegen het besluit van de gemeenteraad kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In samenhang daarmee kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzieningenrechter doet in dat geval uitspraak over de inwerkingtreding van het plan. Na inwerkingtreding is het plan de basis voor o.a. vergunningverlening op grond van de Wabo.

Didam, 13 augustus 2019

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
T.M.J.M. Evers

de burgemeester,
mr. P. de Baat MPM

Bijlagen:

- (concept) raadsbesluit;
- (concept) vastgesteld bestemmingsplan met bijlagen.