

Meeree Ontwikkeling B.V.
Aan meneer R. Stekelenburg

Populierenweg 29

3421 TX OUDEWATER

verzendsdatum:	4 oktober 2024	onderwerp:	Principeverzoek woningbouw Akkerstraat Gaanderen
ons kenmerk:	1738884 / 1899704	uw kenmerk:	-
inlichtingen bij:	S. Schut	uw brief van:	-
telefoonnummer:	(0314) 399 641	bijlage:	-

Beste meneer Stekelenburg,

Op 22 december 2023 vroeg u een vooroverleg aan. U vraagt of wij mee willen werken aan een woningbouwplan op de locatie aan de Akkerstraat, direct ten noorden van de spoorlijn in Gaanderen. Wij hebben op 1 oktober 2024 een principebesluit genomen. Wij informeren u nu over ons principebesluit.

Het college heeft het volgende besloten

- 1 In principe mee te werken aan een omgevingsplanwijziging voor de realisatie van 18 wooneenheden, verdeeld over verschillende woningtypen aan de Akkerstraat in Gaanderen onder de volgende voorwaarden:
 - 9 grondgebonden woningen te bouwen als betaalbare koopwoningen (categorie 2) met een koopprijs tot € 355.000;
 - 9 grondgebonden woningen te bouwen als dure koopwoningen met een koopprijs vanaf € 355.000;
- 2 Een anterieure overeenkomst op te stellen waarin o.a. nadeelcompensatie, woningbouw categorieën, eventuele plankosten en kosten met betrekking tot het openbare gebied worden vastgelegd;
- 3 De percelen gedeeltelijk -voor zover het toekomstig openbaar gebied betreft- na oplevering van de aanleg en overige werkzaamheden aan te kopen voor een symbolisch bedrag van € 1,00;
- 4 Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond de noodzakelijke planologische procedure op te starten;
- 5 Dit principebesluit te laten vervallen als u niet binnen 12 maanden na dit principebesluit de benodigde stukken aanlevert.

We vinden het een goed plan

Uw plan past alleen niet in het geldende omgevingsplan. Wij willen meewerken aan het veranderen van het omgevingsplan om uw plan te kunnen uitvoeren.

U moet een aantal dingen in uw plannen verder uitwerken. In deze brief zullen wij hier verder op ingaan.

Het veranderen van het omgevingsplan is niet zeker. U moet aantonen dat uw plan een goed plan is op die plek. Sommige mensen kunnen het niet eens zijn met het plan. Ze kunnen zienswijzen indienen of in beroep gaan tegen het veranderen van het omgevingsplan.

U beslist of u verder gaat met het plan

Wilt u verder met uw plan? Dan ontvangen we graag een brief waarin wordt gevraagd de planologische procedure te starten. We vragen u dit ons voor 30 oktober 2024 te laten weten. Als u dat doet, dan moet ook gelijk leges worden betaald voor die procedure.

U kunt uw plannen verder gaan uitwerken

U zult het plan verder moeten uitwerken, voordat wij een procedure kunnen starten. U stelt een Ruimtelijke onderbouwing (ROB) op met de noodzakelijke onderzoeken. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing en een getekende anterieure overeenkomst starten we de planologische procedure op.

Wij vragen bij de uitwerking van de plannen extra aandacht voor de volgende punten:

- ***U stelt een uitgewerkt inrichtingsplan op***

In het voorliggende plan is een groen middengebied opgenomen. Zoals besproken zal het groenplan verder uitgewerkt moeten worden waarin verschillende grote bomen zijn opgenomen. Het Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte van onze gemeente is daarbij leidend voor het opstellen van het Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR).

In het inrichtingsplan beschrijft u onder andere het beplantingsplan met soorten en aantallen. Dit dient in overleg te gebeuren met de gemeente Doetinchem/Buha.

Een voorwaarde is de natuurinclusieve inrichting van het perceel. Dat zijn bijvoorbeeld maatregelen als het plaatsen van nestkasten. Daarnaast de keuze voor het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten. Het aanleggen en in stand houden van de inrichting zal als een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan opgenomen worden.

- ***Ook de Wet natuurbescherming geldt***

U moet altijd een ecologisch deskundige vooraf laten beoordelen op eventuele aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. We adviseren u vroegtijdig met natuuronderzoek te starten. Onderzoek naar soorten ligt meestal vast in protocollen. Mist u nu het onderzoeksmoment, dan kan dat flinke vertraging opleveren. Vleermuisonderzoek loopt bijvoorbeeld van april-okt. Er zijn veelal minimaal 5 onderzoeksronden nodig, verdeeld over het jaar. Dit ligt vast in een vigerend vleermuisprotocol. Stel u mist onderzoek in het voorjaar, dan kunt u wel de najaarsronden uitvoeren, maar moet u wachten tot en met volgend voorjaar voor de gemiste rondes. De vertraging is daardoor al 6 maanden

- ***Participatie is belangrijk***

Het is belangrijk om samen met de omgeving een plan te ontwikkelen.

Voor een omgevingsplanwijziging is participatie verplicht. Wij zijn hierover al met u in overleg. In de Ruimtelijke onderbouwing neemt u een verslag of beschrijving van het participatietraject op. Meer informatie hierover staat op onze website www.doetinchem.nl/participatie.

- ***We stellen een anterieure overeenkomst op***

Bij de planologische procedures moeten we instaan voor de economische uitvoerbaarheid. Daarom moeten we samen afspraken maken die we vastleggen in een overeenkomst. De afspraken gaan o.a. over de nieuwe functie, de planologische procedure, nadeelcompensatie, woningbouwcategorieën, plankosten en kosten met betrekking tot het openbare gebied of ontsluiting.

Deze overeenkomst sluiten wij met u af voordat wij starten met de planologische procedure.

- **Planologische procedure**

Er mogen op deze plek geen woningen worden gebouwd volgens het geldende omgevingsplan. Een omgevingsplanwijziging is daarom noodzakelijk. Een omgevingsplanwijziging nemen wij op in een veegplan. Twee keer per jaar, in maart en september (streven) stelt de gemeenteraad het veegplan vast.

Uiterlijk 10 januari moet sprake zijn van een goedgekeurde onderbouwing om meegenomen te worden in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan in september.

Uiterlijk 1 augustus moet sprake zijn van een goedgekeurde onderbouwing om meegenomen te worden in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan in maart.

Houd er rekening mee dat voor we een goedgekeurde ROB hebben deze vaak een aantal malen heen en weer gaat. Ook de gemeente heeft tijd nodig om de ROB met onderzoeken te beoordelen. Vaak duurt het tussen de 3 en 6 maanden na 1e aanlevering voordat een ROB akkoord is.

We stellen als gemeente zelf de regels en de verbeelding op en doen zelf de vooroverleggen met waterschap, provincie, VNOG en eventuele andere partijen.

- **Waarschijnlijk valt uw plan onder de Wet kwaliteitsborging**

U heeft na de omgevingsplanwijziging mogelijk ook omgevingsvergunning(en) nodig voor de bouw. Ook kan blijken dat u nog meer vergunningen of ontheffingen nodig heeft. Het lijkt erop dat uw plan onder de Wet kwaliteitsborging valt. Die geldt voor grondgebonden woningen volgens gevolgklasse 1. Dan volstaat een bouwmelding en moet u zelf een kwaliteitsborger inhuren.

- **Voor de procedure betaalt u legeskosten**

Gaat u verder met het plan? Dan moet u direct leges betalen voor de planologische procedure. Daarvoor geldt de legesverordening van gemeente Doetinchem. Deze vindt u onderaan op www.doetinchem.nl/omgevingsvergunning-aanvragen.

De leges voor de planologische procedure zijn afhankelijk van de bouwkosten van uw plan en de uitkomsten van de plankosten scan. De legesnota sturen wij u toe.

- **Het principebesluit vervalt na 12 maanden**

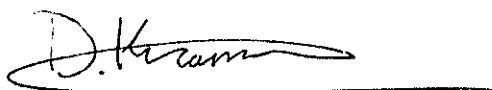
U levert binnen 12 maanden een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken aan. Doet u dit niet? Dan vervalt het principebesluit. Het kan zijn dat in de loop der tijd wetgeving of beleid verandert. Het plan moet daar wel aan blijven voldoen.

Wij helpen u bij het proces

Voor dit plan is onze procesleider Sebastiaan Schut uw contactpersoon. Hij zal u verder adviseren en zorgt voor interne afstemming van uw plan. U kunt hem bereiken via e-mail: s.schut@doetinchem.nl of per telefoon: (0314) 399 641.

Wij wens u veel succes met uw plannen!

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,



D. Kramer
teamleider ontwikkelen en ondernemen