Nota van zienswijzen
bestemmingsplan

anonieme versie

8 mei 2018 / E. Wentink

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan 3
Gevolgde procedure 3
Ontvangen zienswijzen 3
Mondelinge toelichting 4
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen 5
Zienswijze 1 [briefschrijver 1] 5
Zienswijze 2 [briefschrijver 2] 7

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' voorziet in het schrappen van alle ongebruikte woningbouw-mogelijkheden uit de bestemmingen Centrum en Gemengd in de onderstaande bestemmingsplannen. Het gaat dan bijvoorbeeld om nu nog bestaande mogelijkheden voor het realiseren van woningen boven winkels of boven horecagelegenheden.

Voor de genoemde bestemmingen wordt het in de toekomst uitsluitend met een afwijkingsbesluit van burgemeester en wethouders mogelijk om een of meerdere nieuwe woningen te realiseren. Een afwijkingsbesluit kan alleen worden genomen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste voorwaarde is, dat de nieuwe woningen moeten passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De parapluherziening heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen:

- Binnenstad en de Veentjes - 2012
- De Pas 2010
- Dichteren - 2012
- Hamburgerbroek - Intermecoterrein 2010
- Het Loo 2007
- Nieuw Wehl 2008
- Oosseld en Wijnbergen - 2013
- Saronixterrein e.o. - 2012
- Torenallee 2008 (inclusief Parapluherziening Verbod dak- en thuislozenvoorziening 2013)
- Wehl 2008
- Wehl 2008, 1e wijziging (Stationsstraat 30/30a)

De aanpassingen in het bestemmingsplan Saronixterrein e.o. - 2012 zijn anders dan het vastleggen van bestaande woningen, zoals dat bij de andere bestemmingsplannen het geval is. Aan dit plan wordt, in plaats van het nu direct schrappen van de woningbouwmogelijkheden, een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het college, op zijn vroegst ná 20 juni 2023, de woningbouwmogelijkheid schrappen.

Gevolgde procedure

Vanaf 1 maart 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen (tot en met 11 april 2018). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend:

1. [briefschrijver 1],
   gedateerd op 10 april 2018, ontvangen op 10 april 2018, berichtnummer 1113804.
2. [briefschrijver 2], namens [cliënt 1] en [cliënt 2],
   gedateerd op 10 april 2018, ontvangen op 11 april 2018, berichtnummer 1113800.

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs weergegeven, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.
In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als ‘briefschrijver’. En de eventuele cliënten als ‘cliënt’ of ‘cliënten’.

Mondelinge toelichting

Op 17 april 2018 was er gelegenheid voor een mondelinge toelichting op de ingediende zienswijzen. Geen van de briefschrijvers heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

<u>Zienswijze 1</u> [briefschrijver 1]

1-1.	Briefschrijver is van mening dat Boliestraat 39 zowel een woon- als ook een winkelfunctie heeft en moet behouden. Dit in tegenstelling tot een briefwisseling van 23 juni 2017 en 18 juli 2017. Hierin wordt geschreven over het vervallen van de woonfunctie omdat er geen eigen opgang zou zijn. Deze brieven zijn als bijlage 1 en 2 toegevoegd.

In de brief van 18 juli 2017, kenmerk 1059381/1244440, is op basis van dossieronderzoek geconcludeerd dat niet duidelijk is of er sprake is van een 'zelfstandige woning'..

Als gevolg van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is door een toezichtsambtenaar nader onderzoek uitgevoerd naar de situatie ter plaatse. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een bestaande woning, alhoewel deze op dit moment niet als zodanig in gebruik is. De woning is met vergunning gerealiseerd, als zodanig in gebruik geweest én kan zonder vergunning weer in gebruik genomen worden. Een dergelijke woning wordt met het bestemmingsplan 'Parapluherziening uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' niet wegbestemd. De woning voldoet immers aan de begripsomschrijving voor 'bestaande (woning)' zoals vastgelegd in artikel 2.3 van de bestemmingsregels:
bestaande
op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan;
De reikwijdte van dit begrip is nader toegelicht in paragraaf 5.2.2. van de toelichting, de derde bullet van de vierde alinea.

Conclusie
Er is geen discussie meer over de vraag of er in dit geval sprake is van een bestaande woning. De bovenwoning van het pand Boliestraat 39 is een bestaande woning en om die reden positief bestemd in het kader van het onderhavige bestemmingsplan.

1-2.	Het behouden van de woon- en winkelfunctie baseert briefschrijver op de artikelen 2.3 en 2.4 van het ontwerpbestemmingsplan. Naast het ontwerpbestemmingsplan is ook bij de aanvraag voor het stichten van het onroerend goed de tweeledige functie aangegeven. Hiervoor verwijst briefschrijver naar de aanvraag en toewijzing van 17 september 1953. Deze aanvraag is als bijlage 3 toegevoegd. Op basis van deze gegevens is de woonfunctie voor bestaande woningen rechtsgeldig. Ongeacht of er wel of geen eigen opgang is.

Zie de reactie onder 1-1.
Uit het nadere onderzoek ter plaatse blijkt, dat er twee zelfstandige verblijfsobjecten op het adres Boliestraat 39 zijn, die voldoen aan de eisen die de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (Wet BAG) aan verblijfsobjecten stelt. Aan elk verblijfsobject moet een eigen adres worden toegekend. De bovenwoning van het pand Boliestraat zal dus een eigen adres (huisnummer) krijgen. Hierover ontvangt briefschrijver in een afzonderlijke brief informatie van de BAG-beheerder van de gemeente Doetinchem.

1-3.	Reden dat briefschrijver de woonfunctie wil behouden is het behoud van het gebouw. Voor briefschrijver en ook voor de gemeente Doetinchem een onroerend goed dat de wederopbouw goed kan weergeven. Met name omdat er in de laatste dagen van de Tweede Wereldoorlog en de decennia 50, 60 en zelfs de jaren 70 veel historische gebouwen zijn gesloopt. Het behoud kan alleen als

	briefschrijver de kosten van exploitatie en onderhoud in balans heeft. Maar gezien de ontwikkelingen in de retail gaat dat nu niet.

Zie de reactie onder 1-1.

1-4.	Als er geen mogelijkheid vanuit het bestemmingsplan wordt gegeven om de woonfunctie te behouden, dan zal dat in de toekomst leiden tot een slechtere staat van onderhoud. Dit is zowel voor de winkelondememer, de gemeente als ook briefschrijver niet goed. De winkelondememer moet de huur opbrengen voor het onderhoud van het totale gebouw, de gemeente krijgt minder opbrengsten vanuit WOZ en andere gemeentelijke belastingen en briefschrijver kan het gebouw niet preventief onderhouden. Zo mogelijk dat onderhoud steeds moeilijker wordt en vervolgens verloederd. Als laatste: bij verliezen van de woonfunctie wordt de binnenstad nog stiller en minder leefbaar dat het nu al overkomt.

Zie de reactie onder 1-1.
Van de hier geschetste verwachting van briefschrijver is geen sprake.

1-5.	Gebaseerd op de bovenstaande argumenten hoopt briefschrijver dat de gemeente de woonfunctie van bestaande woningen in stand houd en daarmee kleine beleggers, oud ondernemers en onroerend goed eigenaren de mogelijkheid blijft geven om de panden in stand te houden en voor de toekomst een historisch centrum kan laten ontstaan voor de bezoekers van de binnenstad. En hiermee de winkelierondememer een argument geeft om bezoekers naar Doetinchem te laten komen.

Zie de reactie onder 1-1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Geen, omdat de bestaande woningen, zoals de bovenwoning van het pand Boliestraat 39, al positief zijn bestemd.

<u>Zienswijze 2</u> [briefschrijver 2]

2-1.	Briefschrijver dient een zienswijze in namens cliënten. Cliënten zijn eigenaren van een aantal panden in het centrum van Doetinchem. De panden van cliënten zijn alle gelegen binnen het bestemmingsplan Binnenstad en De Veentjes (verder: 'bp BDV') en hebben alle de bestemming 'Centrum'. Het bp BDV is een van de plannen die het ontwerpbestemmingsplan beoogt te wijzigen. Cliënten hebben bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren richten zich in de kern tegen de keuze om wonen in het centrum te beperken. Cliënten voeren daartoe het volgende aan.

Er is kennis genomen van deze inleidende tekst.

<u>Onvoldoende reden voor beperking wonen</u>

2-2.	Cliënten zijn van oordeel dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende wordt onderbouwd waarom de woonfunctie in de binnenstad van Doetinchem beperkt zou moeten worden. Het parapluplan vloeit voort uit de in de HWS genoemde kwantitatieve wens om de woningvoorraad tot 2025 slechts met 1.375 woningen te laten groeien. De in de Nota van Inspraak gehanteerde argumentatie - aanpassing van de hoeveelheid woningen in Doetinchem vanwege achterblijvende groei van het aantal inwoners - ziet op het gehele grondgebied van de gemeente.

De Achterhoek staat voor woningbouw voor grote uitdagingen. Dit heeft in 2015 geleid tot regionale afspraken over het te bouwen aantal woningen. Doetinchem mag daarbij tot 2025 1.375 woningen bouwen. Dit totaal aantal te realiseren woningen gaat inderdaad over het hele grondgebied van de gemeente. Hiervoor is op 22 september 2016 een woningbouwprogramma door de gemeenteraad vastgesteld. In het programma zijn onder andere 100 woningen gereserveerd voor de binnenstad én latente woningbouwplannen. De verdeling van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen is dus wel degelijk verspreid over het grondgebied van de gemeente.
Om de afspraken voor het aantal te realiseren nieuwe woningen te kunnen halen en de regie in handen te houden, is het ook nodig om latente mogelijkheden voor nieuwe woningen binnen geldende bestemmingsplannen te schrappen. Om die reden is onder meer het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Het schrappen van de latente mogelijkheden voor woningbouw en het alleen toestaan van bestaande woningen wil echter niet zeggen dat er helemaal geen woningen meer bij kunnen komen. Als een plan past binnen het woningbouwprogramma, dan kan worden meegewerkt aan de woning met een afwijkingsbevoegdheid. Zo heeft de gemeente 'het stuur in handen' voor de nieuwe woningen binnen de gemeente.
Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan ook weergegeven.

Omdat sinds 2016 gebleken is dat de reservering voor het centrum van Doetinchem en latente woningbouwplannen niet voldoende is voor de behoefte, voegt de gemeenteraad voor centrumwonen in Doetinchem en Wehl aan het bestaande woningbouwprogramma een reservering van 100 woningen toe. Hierbij worden minimaal 80 woningen voor Doetinchem gereserveerd, juist om de binnenstad vitaal te houden. De besluitvorming hierover loopt parallel aan de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.
Welke eisen voor medewerking daarbij gaan gelden, wordt na besluitvorming door de raad in samenspraak met partijen uitgewerkt. Briefschrijver kan desgewenst daaraan

deelnemen. De gemeente legt de coördinatie hiervoor neer bij de Vereniging Vastgoedeigenaren Doetinchem.

Naar mening van de gemeente is het woningbouwprogramma wel degelijk zo vastgelegd dat een spreiding van nieuwe woningen op locaties waar nieuwbouw gewenst bereikt wordt.

2-3.	Cliënten constateren echter dat het gemeentebestuur geen specifieke ruimtelijke argumentatie heeft voor beperking van de groei van de woningvoorraad in de binnenstad (!). Dit terwijl de binnenstad een wezenlijk ander gebied betreft dan bijvoorbeeld de periferie van Doetinchem. In de binnenstad is geen sprake van nog niet benutte bouwmogelijkheden. Inherent aan de binnenstad is dat het aantal gebouwen gelijk blijft. Slechts de invulling van die gebouwen kan worden gewijzigd. Dit in tegenstelling tot de randen van Doetinchem, waar een beperking van de hoeveelheid nieuwe woningen simpelweg kan worden gerealiseerd door geen nieuwe woningen te bouwen. Het blijft daardoor onduidelijk waarom de hoeveelheid woningen nu juist ook in de binnenstad beperkt zou moeten worden.

Zie de reactie onder 2-2.

2-4.	De geuite zorg dat in de binnenstad sprake is van 'latente woningbouwmogelijkheden' delen cliënten niet. Op basis van het huidige artikel 4 bp BDV kunnen panden met bestemming 'Centrum' voor verschillende functies worden gebruikt, waaronder wonen. Weliswaar volgt daaruit dat het mogelijk is dat panden die nu voor horeca of detailhandel worden gebruikt, voortaan ook als woonruimte zouden kunnen worden gebruikt, maar die mogelijkheid bestaat ook omgekeerd. Er is daardoor evenzeer sprake van een latente mogelijkheid om de gehele binnenstad van Doetinchem uitsluitend uit sportscholen te laten bestaan (artikel 4.1 sub g bp BDV). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom wel een beperking noodzakelijk zou zijn voor de verandering van detailhandel naar wonen, maar niet voor de verandering van wonen naar detailhandel.

Zie de reactie onder 2-2.
Voor nieuwe woningen wil de gemeente kunnen reguleren vanwege beleidskeuzes voor woningbouw. Voor de andere functies die in de binnenstad planologisch mogelijk zijn is dergelijk beleid niet aanwezig[1], waardoor planologisch beperken van die functies niet nodig en gewenst is.

2-5.	Daar komt bij dat bij nieuwe woningen in de binnenstad per definitie sprake is van een wijziging van de oude functie. Aangezien woningen aan andere eisen dienen te voldoen dan bijvoorbeeld kantoren, is bij functiewijziging steeds een majeure investering noodzakelijk. Die investering vormt reeds een voldoende rem op de behoefte om panden aan te passen voor wonen. Van een functiewijziging naar wonen zal daardoor in de praktijk slechts sprake zijn bij concreet gebleken behoefte of indien duidelijk is dat de oude functie niet binnen afzienbare tijd meer wordt ingevuld en de eigenaar de kansen voor wonen beter inschat. Wijziging van de functie naar wonen is daarmee meteen ook een effectieve oplossing om concrete leegstand van panden aan te pakken als andere centrumfuncties niet meer rendabel zouden zijn.

[1] Met uitzondering van het beleid voor kantoren en supermarkten. Dit zal met andere bestemmingsplannen planologisch verwerkt worden. Het onderhavige bestemmingsplan gaat daar niet over.

Juist om de reden om te komen tot effectieve oplossingen bij leegstand in centrumgebieden worden ook 100 woningen toegevoegd aan het woningbouwprogramma voor centrumwonen in Doetinchem en Wehl, waarvan minimaal 80 woningen voor Doetinchem beschikbaar komen.
Zie ook de reactie onder 2-2.

2-6.	In het algemeen geldt dat de behoefte om in de binnenstad te wonen groeit. Sinds 2003 is de bevolking in binnensteden zelfs sneller gegroeid dan in andere gebieden.[2] Er is vanuit de omliggende gemeenten een trek naar de stad en Doetinchem vormt op die ontwikkeling geen uitzondering. Dat blijkt ook uit onderzoek van het CBS. Door de hoeveelheid woningen in de binnenstad juist te beperken, staat het ontwerpbestemmingsplan haaks op de landelijke ontwikkeling dat steeds meer mensen in de binnenstad willen wonen in plaats van daarbuiten. Cliënten zien dan ook niet in waarom het ontwerpbestemmingsplan, in weerwil van die ontwikkeling, de hoeveelheid woningen in de binnenstad beperkt.

Zie de reactie onder 2-2.
Dat voor de stad Doetinchem in de Achterhoek meer vraag naar woningen bestaat, wordt onderkend. Op basis van bekende cijfers is niet maar zo de conclusie te trekken, dat in Doetinchem zich dit voornamelijk op de binnenstad (het 'ei') richt, zoals door briefschrijver wordt gesteld. Het gaat daarbij om de gehele stad. Daarop zijn de keuzes voor het woningbouwprogramma ook gemaakt.

2-7.	Uit de toelichting blijkt ook niet dat deze overwegingen een rol hebben gespeeld in de gemeentelijke besluitvorming. Daaruit blijkt immers enkel dat de gemeente vooral een 'stuur' in handen wil hebben. Uw gemeente wenst regie te voeren. Echter het voeren van regie brengt ook met zich mee dat het woningaanbod wordt teruggedrongen.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5 en 2-6.

2-8.	Daarmee werkt uw gemeente juist krimp in de hand. De vraag naar woningen voor het centrum blijft immers naar verwachting stijgen maar het aanbod zal achterblijven. Dat levert niet de door uw raad gewenste versterking op van de binnenstad.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5 en 2-6.

Ontwerpbestemmingsplan leidt tot leegstand centrum

2-9.	Het ontwerpbestemmingsplan beperkt niet alleen de mogelijkheid voor nieuwe woningen in de binnenstad, maar leidt ook tot een vermindering van het aantal woningen in de binnenstad. Omdat het aantal gebouwen gelijk blijft en er onvoldoende behoefte is aan de overige in artikel 41 bp BDV toegestane functies is leegstand het resultaat.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5 en 2-6.

2-10.	Bij het vrijkomen van een pand zijn er drie opties: voortzetting van de functie door een opvolgend eigenaar, leegstand of functieverandering. Is het pand in gebruik als woning, maar is daar op het beoogde moment van ingebruikname geen behoefte aan, dan kan het ook in gebruik worden genomen als bijvoorbeeld kantoor. Is het pand in gebruik als kantoor, maar is daar binnen

[2] D. Evers, J. Tennekes & F. van Dongen, De Bestendige Binnenstad, PBL 2014, p. 17-18.

afzienbare tijd geen behoefte aan, dan kan, onder het huidige bp BDV, het ook in gebruik worden genomen als woning. Eigenaren hebben daardoor nu nog de mogelijkheid om direct in te spelen op de ontwikkelingen in de binnenstad. Zij kunnen realiseren waar op het moment van vrijkomen het meeste behoefte aan is.

Zie de reactie onder 2-2, 2-3 en 2-5 alsook bij 1-3 bij 'woningbouwprogrammering' en 'visie binnenstad'.

2-11. Het Parapluplan beperkt die vrijheid. Als gevolg van het ontwerp is alleen nog een wijziging naar een (andere) niet-woonfunctie mogelijk. Dat zorgt ervoor dat als een woning eenmaal naar kantoor is gewijzigd, bijvoorbeeld omdat een eigenaar daar eerder concrete interesse voor had, de voormalige woning na vertrek van het kantoor niet meer als woning in gebruik kan worden genomen. Het gevolg is een geleidelijke daling van het aantal woningen in de binnenstad.

Zie de reactie onder 2-2, 2-3 en 2-5 alsook bij 1-3 bij 'woningbouwprogrammering' en 'visie binnenstad'.

2-12. Omdat de totale hoeveelheid gebouwen in de binnenstad gelijk blijft, heeft het ontwerpbestemmingsplan niet alleen een daling van het aantal woningen tot gevolg, maar - als direct gevolg daarvan - ook een uitbreiding van de overige in artikel 4.1 bp BDV genoemde functies. Er is echter niet onderzocht of er behoefte is aan uitbreiding van die functies in de binnenstad.

Met het bestemmingsplan wordt voor wonen de bestaande situatie vastgelegd met een afwijkingsbevoegdheid voor nieuwe woningen. Voor de overige toegelaten functies blijft de bestaande vrije uitwisselbaarheid behouden. Dat is al in het geldende bestemmingsplan vastgelegd en maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan en staat dus niet ter discussie. Dit hoeft dus met het voorliggende bestemmingsplan niet onderzocht te worden. Bovendien, als de bestaande woningen woningen blijven (of weer in gebruik worden genomen), wat een reëele verwachting is, dan ontstaat er geen ruimte voor uitbreiding van de andere functies.

2-13. Sterker, er zijn grote zorgen dat die functies nu al onvoldoende worden ingevuld. Doetinchem is door het Planbureau voor de Leefomgeving ingedeeld in de categorie 'zwak en perifeer' met als kenmerk dat sprake is van een bijzonder hoge en structurele winkelleegstand.[3] Ook uit de door de gemeente uitgegeven kaart Leegstand gemeente Doetinchem blijkt dat (langdurige) leegstand van met name kantoren en detailhandel zich in de binnenstad concentreert. Reeds voor de huidige winkel- en kantorenvoorraad geldt dus dat er overcapaciteit is. Doordat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan woningen zullen verdwijnen, neemt die overcapaciteit verder toe, met nog meer leegstand tot gevolg.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6 en 2-12.
Als gevolg van het bestemmingsplan zullen er geen woningen verdwijnen die er nu zijn. Dat zijn bestaande woningen, die blijven toegestaan met het bestemmingsplan.

2-14. Niet voor niets heeft de raad in de HWS zijn zorgen geuit ten aanzien van leegstand in het centrum (HWS, p.5):
- We bestrijden leegstand en verloedering.
Het stationsgebied en de aanloopstraten naar de binnenstad zijn eveneens van belang voor het functioneren van de stad als geheel. In het stationsgebied is er sprake van verloedering, die negatieve impact heeft op de stad. Daarnaast zien

[3] D. Evers, J. Tennekes & F. van Dongen, De Veerkrachtige Binnenstad, PBL 2015, p. 64 en 66.

we in de aanioopstraten veel leegstand bij kantoren en detailhandelsruimte. Dit leidt tot een minder aantrekkelijk straatbeeld. We willen verloedering door leegstand graag voorkomen - en bestrijden - door nieuwe functies toe te kennen aan enkele beeldbepalende leegstaande panden. Onderzoek heeft aangetoond dat de functie wonen nagenoeg de enige functie is die nog in enigerlei mate kan worden toegevoegd.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.

2-15. De raad is aldus van mening dat de functie wonen van essentieel belang is voor het voorkomen en tegengaan van verloedering in de binnenstad. Andere functies worden namelijk steeds minder ingevuld. Het ontwerpbestemmingsplan t.a.v. de binnenstad is dan ook in tegenspraak met de door de raad vastgestelde HWS en daarom zijn cliënten van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor zover dat ziet op het centrum in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.
Het bestemmingsplan is in lijn met het door de raad vastgestelde beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2-16. De huidige leegstandsproblematiek vereist van het gemeentebestuur flexibiliteit en juist meer mogelijkheden om in de binnenstad te wonen. De functie wonen is immers de enige functie die goed wordt ingevuld. Flexibiliteit kan gecreëerd worden door nieuwbouwmogelijkheden te schrappen. Tot 2025 worden er immers 1375 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd echter deze toevoeging vindt enkel plaats buiten de binnenstad. Dat houdt concreet in dat er nieuwe woningen worden gebouwd terwijl voor bewoning geschikte gebouwen in de binnenstad leeg komen te staan.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.

2-17. Kennelijk wordt deze ontwikkeling ook erkend door het College van B & W nu uit de begeleidende brief bij de Nota van Inspraak blijkt dat aan uw raad wordt voorgesteld om 100 woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma. Daarvan worden 80 woningen specifiek voor het Ei van Doetinchem gereserveerd.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.

2-18. Cliënten zijn echter van mening dat <u>als</u> het College van B en W van mening is dat wonen in de binnenstad en met name in het Ei een belangrijke ruimtelijke pijler is van de leefbaarheid in het centrum, het gemeentebestuur geen beperkingen zou moeten opleggen ten aanzien van de woonfunctie. Houdt de regie bij de ondernemers en pandeigenaren! Nu wordt dat hen ontnomen. Dat gegeven alleen al heeft negatieve invloed op de leefbaarheid van het Centrum. Dat leidt er immers toe dat pandeigenaren ten aanzien van het omvormen naar de woonfunctie steeds langs het gemeenteloket moeten waarbij het de vraag is óf het gemeentebestuur wil meewerken aan omvorming naar Wonen. Stel dat dat een eerste positieve uitkomst tot gevolg heeft dan nog blijft het een gegeven dat de pandeigenaar een omgevingsvergunning moet aanvragen en moet aantonen dat de omzetting naar wonen ruimtelijk geen bezwaren oplevert. Dat vraagt tijd, geld en een verzwaring van de regeldruk. Daar waar er kennelijk ook voor het gemeentebestuur behoefte blijft bestaan aan wonen in het centrum. Om die reden verzoeken cliënten uw raad om ten aanzien van het Centrum het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.

De regie voor de nieuw toegevoegde 100 woningen voor centrumwonen legt de gemeente juist neer bij de pandeigenaren. Zie de reactie onder 2-2, de tweede alinea.

2-19.	Leegstand heeft bovendien een zichzelf versterkend effect. Niemand wil immers wonen, werken of winkelen in een gebied met veel leegstand. Niet alleen wordt leegstand daardoor minder snel opgevuld, ook (nog) niet leegstaande panden raken eerder leeg.

Van deze stelling is kennis genomen.

2-20.	Leegstand in de binnenstad is extra gevoelig, omdat de binnenstad voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van de stad als geheel bepaalt. Leegstand in de binnenstad zorgt daardoor voor verdere beperking van de aantrekkelijkheid en dus bevolkingsgroei van Doetinchem.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.

2-21.	De teloorgang van de binnenstad gaat cliënten aan het hart. Zij zijn immers pandeigenaren en hebben geen baat bij leegstand. Zij zijn dan ook van oordeel dat de mogelijkheid gehandhaafd moet blijven om leegstaande panden te kunnen omvormen tot woningen indien daar wel behoefte aan is. Uw raad kan leegstand effectief NU tegengaan door te besluiten om het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het centrum niet vast te stellen.

Zie de reactie onder 2-2, 2-5, 2-6, 2-12 en 2-13.
Juist door het bestemmingsplan vast te stellen kan de gemeente sturen op woningplannen die gewenst zijn voor de binnenstad.

Afwijkingsbepalingen

2-22.	Uit de voorgestelde afwijkingsbepalingen blijkt bovendien onvoldoende concreet welk beleid uw raad wil hanteren ten aanzien van het toestaan van woningbouw. Het is immers voor cliënten niet inzichtelijk wanneer de woningbouw daadwerkelijk passend is in het woningbouwprogramma. Uw raad geeft daarin onvoldoende duidelijkheid en willekeur ligt op de loer.

Deze voorwaarde is concreet genoeg. Het woningbouwprogramma van de gemeente bevat een concrete lijst met plannen en reserveringen. Zie ook in de toelichting van het bestemmingsplan, bij 5.2.2.

2-23.	Daarnaast hebben cliënten een financieel belang. Beperking van de gebruiksmogelijkheden zorgt voor een waardedaling van hun panden. De leegstand en verloedering die het gevolg zijn van het ontwerpbestemmingsplan zorgen daarbovenop voor een waardedaling van hun panden. Indien het ontwerpbestemmingsplan uiteindelijk leidt tot een vaststelling, zullen cliënten dan ook een planschadeverzoek indienen. Dat leidt tot een kostenpost op de gemeentelijke begroting. Vooralsnog blijkt niet dat bij de financiële uitvoerbaarheid aandacht is besteed aan deze gevolgen.

Briefschrijver heeft de vrijheid om een planschadeverzoek in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Echter, het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober tot en met 23 november 2016 ter inzage gelegen. Met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan werd ook voorzienbaarheid gecreëerd, waardoor de kans op een succesvolle planschadeclaim gering is. Hier is ook in hoofdstuk 6 van de toelichting, economische uitvoerbaarheid, aandacht aan besteed.

Sinds het voorontwerpbestemmingsplan was briefschrijver bekend met de voorgenomen planologische verandering. Briefschrijver heeft in de periode tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen vergunningaanvraag ingediend voor de panden die in eigendom zijn om woningen te realiseren. Deze mogelijkheid was wel aanwezig.

2-24.	Gelet op bovenstaande verzoeken cliënten uw college om voor de panden in het centrum de mogelijkheden voor woningbouw te behouden en het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad en De Veentjes niet vast te stellen.

Zie de reactie op de aangevoerde punten. Voor de gemeenteraad is er geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Geen.