

Doetinchem, 14 september 2016

Uitvoering herziene woningbouwstrategie

Te besluiten om:

<Bestemmingsplannen>

1. binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en daarmee vergelijkbare bestemmingen alle latente woningbouwmogelijkheden te schrappen;
2. het schrappen van de onder 1 genoemde latente woningbouwmogelijkheden te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
3. in de onder 2 genoemde (paraplu)herzieningen binnen de onder 1 genoemde bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid voor het college op te nemen voor het toestaan van nieuwe woningen;
4. als voorwaarden bij de onder 3 genoemde afwijkingsbevoegdheid in ieder geval op te nemen dat van die bevoegdheid alleen gebruik kan worden gemaakt voor initiatieven die passen binnen het geldende woningbouwbeleid;
5. alle ongebruikte woningbouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen, die niet vallen onder de bestemmingen zoals genoemd onder 1, zo spoedig mogelijk te gaan schrappen en dat schrappen te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
6. aan de realisatie van nieuwe woningen, bedoeld onder 1 t/m 5, tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan de volgende voorwaarde is voldaan: het initiatief is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan en de initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning aan voordat het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan ter inzage is gelegd, hetgeen niet eerder zal plaatsvinden dan 12 maanden na de openbare aankondiging / bekendmaking van het schrappen van de desbetreffende woningbouwtitel;

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7. aan de realisatie van nieuwe woningen van bekende initiatieven tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan één of meer van de onder 8 genoemde voorwaarden is voldaan;
8. als voorwaarden te hanteren:
de woning staat op de lijst toegestane woningen (bijlage 1) en:
 - a. het initiatief bevat meer dan vijf woningen en ligt aan een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van de kern Doetinchem, de kern Gaanderen of de kern Wehl/Nieuw-Wehl;
 - b. het initiatief is al gedeeltelijk ontwikkeld of de bouw is al gestart en er hebben in de laatste 12 maanden substantiële ontwikkelingen plaatsgevonden, die naar hun aard en omvang duidelijk gericht zijn op voltooiing van het initiatief binnen een redelijke termijn;
 - c. het initiatief betreft de laatste woningen van een project dat al voor minimaal 80% is gerealiseerd;
 - d. het initiatief bevat minimaal 75% corporatiewoningen in de sociale sector;
 - e. het initiatief maakt onderdeel uit van een onderhandelingsakkoord, collegebesluit of raadsbesluit dat niet ouder is dan 12 maanden of het initiatief maakt onderdeel uit van een privaatrechtelijk contract tussen de initiatiefnemer en de gemeente, waarvan de gemeente (nog) geen afstand kan nemen;
 - f. het initiatief voorkomt verloedering of leegstand of heft deze op op een naar het oordeel van het college belangrijke locatie en er zijn geen andere mogelijkheden om verloedering of leegstand tegen te gaan;

Doetinchem, 14 september 2016

- g. het initiatief betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in het buitengebied en er zijn gerekend vanaf de dag van de bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel minder dan 20 cultuurhistorische panden in het buitengebied gesplitst;

<Gemeentelijke kavels>

- 9. voor gemeentelijke kavels dezelfde onder 7 en 8 genoemde voorwaarden te hanteren als voor particuliere kavels;

<Omgevingsvergunningen>

- 10. het college opdracht te geven om niet langer mee te werken aan woningbouwinitiatieven die niet voldoen aan de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden;
- 11. om 10 juridisch te effectueren daartoe het raadsbesluit van 16 september 2010 inzake 'Delegatieverklaring van geen bedenkingen Wabo' te beperken, met dien verstande dat alleen woningbouwinitiatieven die voldoen aan één of meer van de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden binnen dit delegatiebesluit vallen;
- 12. het college opdracht te geven verleende omgevingsvergunningen voor nog niet gerealiseerde woningbouwplannen in te trekken conform het daarvoor geldende wettelijke kader;

<Procedure>

- 13. Van het raadsbesluit van 23 februari 2012 over 'Inspraak bij ruimtelijke plannen' afwijken door bij het schrappen van woningbouwtitels in het kader van de herziene woningbouwstrategie toch voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage te leggen;
- 14. Van de onder 13 genoemde afwijkingsmogelijkheid in ieder geval gebruikmaken indien dat noodzakelijk is ter voorkoming van directe planschade;

<Financiën>

- 15. de voor de uitvoering van het onderhavige raadsvoorstel benodigde middelen beschikbaar te stellen uit het op 5 november 2015 door u beschikbaar gestelde budget (€ 9.000.000) voor de herziene woningbouwstrategie (83^{ste} wijziging gemeentebegroting 2016);

<Bekendmaking en terinzagelegging>

- 16. dit voorstel te publiceren op de navolgende wijzen:
 - a. door middel van een bekendmaking op de website van de gemeente;
 - b. door middel van een publicatie in Stad Doetinchem (als pdf ook op onze internetsite raadpleegbaar);
 - c. door middel van een publicatie in het digitale Gemeenteblad;
- 17. dit raadsbesluit met alle daarbij behorende bijlagen vanaf de dag na de onder 16 genoemde bekendmaking in het stadhuis ter inzage te leggen voor een periode van ten minste twaalf maanden.

Context

Op 5 november 2015 hebt u de herziene woningbouwstrategie vastgesteld. Daarin hebt u besloten het woningbouwprogramma om te vormen naar een kwalitatief en kwantitatief toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de eerder door u vastgestelde kernenfoto's en de regionale woonagenda.

Doetinchem, 14 september 2016

In de herziene woningbouwstrategie hebt u een richting uitgezet om het aantal nieuwe woningen te beperken tot 1.375 in de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2025. Ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen leveren een substantiële bijdrage aan de plancapaciteit in Doetinchem. Zij sluiten niet aan bij het streven naar een kwantitatieve sturing op de woningbouwplanning. Het is daarom noodzakelijk om latente woningbouwmogelijkheden te schrappen uit de bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen. Latente woningbouwmogelijkheden zijn mogelijkheden waar volgens een geldend bestemmingsplan of een geldende beheersverordening één of meerdere woningen gebouwd zouden kunnen worden, maar waarvan tot nu toe geen gebruik is gemaakt.

Het schrappen van latente woningbouwmogelijkheden zullen we inzetten in aanvulling op de eerder door u vastgestelde termijnstellingen voor de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Bij deze totstandkoming moeten initiatiefnemers voldoen aan gestelde termijnen. Als zij hieraan niet voldoen, stoppen we de medewerking aan het plan. In de afgelopen twee jaren hebben we op deze wijze de plannen voor 108 woningen beëindigd. Met deze werkwijze voorkomen we tevens dat er latente bouwmogelijkheden ontstaan.

In dit voorstel werken wij het schrappen van latente woningbouwmogelijkheden nader uit.

Beoogd effect

Door dit raadsbesluit beperken we het aantal nieuwe woningen zoveel mogelijk, terwijl we tegelijkertijd het risico op uitkeren van planschadevergoedingen beperken. We streven naar maximaal 1.375 woningen in de periode 2015-2025. Daarnaast streven we naar het in alle gevallen voorkomen van uitkeren van planschadevergoedingen. We regelen dat we niet passende woningbouwinitiatieven kunnen schrappen of kunnen tegenhouden, terwijl we daartegenover de mogelijkheid creëren om mee te kunnen werken aan gewenste initiatieven. We krijgen daardoor meer sturing op de woningmarkt en daarmee op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Argumenten

<Bestemmingsplannen>

1.1. Latente bouwmogelijkheden schrappen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' levert veel op
Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' komt het vaak voor dat woningen, al dan niet vanaf de eerste verdieping, onbeperkt gerealiseerd kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld het geval in het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes - 2012. Een beperking op het aantal te realiseren woningen is binnen deze bestemmingen niet aanwezig. Dit levert een groot risico op voor de bouw van nieuwe - niet voorziene - woningen. Juist in de gebieden met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' willen we beter kunnen sturen. Daarom schrappen we deze latente bouwmogelijkheden als eerste.

2.1 Regelen in meerdere (paraplu)herzieningen is gewenst

Om de meest risicovolle bestemmingen het snelst aan te passen, hebben we ervoor gekozen om in meerdere plannen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' te herzien. Daarbinnen kan veelal onbeperkt veranderd worden naar woningen. Onmiddellijk na positieve besluitvorming op het onderhavige raadsvoorstel zullen wij daarom voor het schrappen van woningbouwtitels binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Deze gang van zaken wijkt af van uw raadsbesluit van 23 februari 2012 (zie daarover argument 13.1).

Doetinchem, 14 september 2016

3.1 Door een afwijkingsbevoegdheid naar wonen kunnen goede plannen toch doorgaan.

Een afwijkingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid dat het bevoegd gezag een aanvraag in overweging neemt. Een afwijking is een bevoegdheid; het is geen plicht. Een plan dat niet gewenst is, zullen wij afwijzen. Wel vinden wij het gewenst om hiervoor een toetsingskader te bepalen. Wij stellen voor het gemeentelijke woonbeleid als toetsingskader te hanteren. Als in de looptijd van het bestemmingsplan het beleid verandert, dan is dat veranderde beleid ook meteen het beleid waaraan bij de afwijking getoetst moet worden. Voorkomen of bestrijden van verloedering of leegstand vinden wij belangrijk. Dat vinden wij daarom een legitieme reden om de realisatie van woningen toe te staan. We hebben hiervoor ook woningen opgenomen in bijlage 1.

3.2 De criteria voor goede plannen gelden overal

Bij de diverse herzieningen zal de toe te voegen afwijkingsbevoegdheid hetzelfde luiden. Zo ontstaat rechtsgelijkheid binnen de gemeente over de vraag waar we wel en waar we geen medewerking zullen verlenen.

4.1 Plannen moeten passen in het geldende woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid heeft tot doel om tot heldere afspraken te komen wanneer wel en wanneer niet gebouwd kan worden binnen de gemeente Doetinchem. Nu nog niet voorziene woningbouwplannen zullen daar ook binnen moeten passen, anders kan het college geen medewerking geven aan het initiatief.

5.1 We vergeten geen woningbouwmogelijkheden te schrappen

Het is van belang om echt alle woningbouwmogelijkheden op zo kort mogelijke termijn te schrappen. Daarmee zorgen we ervoor dat voor de hele gemeente hetzelfde beleid geldt, namelijk geen vergunning, tenzij aan de voorwaarden wordt voldaan. Het schrappen van het omvangrijkste deel van de woningbouwmogelijkheden - namelijk die binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' - levert al veel op. Maar ook woningbouwmogelijkheden binnen andere bestemmingen en bestemmingsplannen moeten worden geschrapt. Dat voorkomt dat we een verschuiving krijgen van het centrum naar de andere gebieden.

Daarnaast hebben wij ervoor gekozen om voor het plangebied Gaanderen een eigen, partiële herziening als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit heeft te maken met de gewenste versnelde verwerking van het beleid in dit gebied vanwege de noodzakelijke actualisatie van het plan in 2017. Om de voorzienbaarheid voldoende geborgd te hebben, was snel ter inzage leggen van een voorontwerpplan noodzakelijk. Deze gang van zaken wijkt af van uw raadsbesluit van 23 februari 2012 (zie daarover argument 13.1).

5.2 Een parapluherziening is het beste instrument

Met één of meer parapluherzieningen kunnen we de voorschriften en regels van alle bestemmingsplannen, waarin bestemmingen aanwezig zijn die nieuwe woningen toestaan, snel aanpassen.

6.1 We ontnemen mensen niet de laatste mogelijkheid om hun woning te realiseren

In bestemmingsplannen zitten vaak mogelijkheden om (extra) woningen te realiseren. We gaan deze mogelijkheden schrappen. Zie punten 10 en 11. We bieden mensen wel de mogelijkheid om hun woning alsnog te realiseren. Op die manier voorkomen we dat we planschade zullen moeten betalen.

Doetinchem, 14 september 2016

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7.1. We formuleren de voorwaarden uit de herziene woningbouwstrategie van 5 november 2015 preciezer.

De voorwaarden uit de herziene woningbouwstrategie zetten een rem op vele initiatieven, maar boden op sommige punten nog mogelijkheden om woningen toch te realiseren. De voorwaarden hebben we daarom preciezer geformuleerd. Daardoor voorkomen we misverstanden. Tegelijkertijd houden we ook rekening met onze afspraak met Sité Woondiensten om het aantal sociale huurwoningen op peil te houden. Door het hanteren van de voorwaarden zorgen we dat we de goede woningen op de goede locaties realiseren, terwijl we niet passende woningbouwinitiatieven schrappen.

7.2. Initiatiefnemers weten op voorhand of het plan door de gemeente als gewenst gezien wordt

De voorwaarden zijn helder en toetsbaar. Als een initiatiefnemer een woningbouwplan voor ogen heeft, weet hij op deze manier of het voor de gemeente een plan is waar de gemeente medewerking aan wil verlenen of niet. De initiatiefnemers van de bekende initiatieven, waarvan de toetsing inmiddels heeft plaatsgevonden en waarvan wij vinden dat ze moeten stoppen, hebben we in augustus 2016 (of soms al eerder) van dit voorstel op de hoogte gebracht. Voorzover initiatiefnemers met de gemeente een contract/overeenkomst hebben gesloten, zal de gemeente die contracten/overeenkomsten nog aan een juridische toets onderwerpen. Die juridische toets kan tot wijzigingen in de lijst toegestane woningen (bijlage 1) leiden.

8.a. We gaan voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente

Substantiële initiatieven die aan een gebiedsontsluitingsweg in de hoofdkernen liggen, mogen doorgaan. Gebiedsontsluitingswegen (vastgesteld in het wegencategoriseringsplan op 2 juni 2009) zijn wegen waar meer mensen komen dan op wegen van een lagere categorie. Daarom is het van belang, dat we de ruimtelijke kwaliteit langs gebiedsontsluitingswegen zo groot mogelijk maken. Daarom mogen initiatieven langs deze wegen doorgaan, als ze substantieel bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Daarbij betrekken we ook de leefbaarheid van een gebied. Overigens werken wij ook mee aan een initiatief als in het overleg met de initiatiefnemer het oorspronkelijk geplande aantal van meer dan vijf woningen wordt gereduceerd tot vijf of minder woningen. De ruimtelijke kwaliteit van het uiteindelijke plan is in dat geval doorslaggevend.

8.b/c. We maken af waar we aan begonnen zijn

Initiatieven waar al bouwactiviteiten zijn geweest en waar zich substantiële ontwikkelingen voordoen, maken we gewoon af. We stoppen dergelijke initiatieven niet halverwege. We hanteren daarbij een termijn van 12 maanden waarin substantiële ontwikkelingen moeten hebben plaatsgevonden, behalve als het de laatste woningen van een groter project betreft. De ervaring leert dat de laatste woningen in een groter project vaak wat langer op zich laten wachten. Dat zijn vaak de wat minder gewilde woningen op de minder gewilde plekken. We vinden dat echter geen reden om een project niet netjes af te ronden. We stellen hierbij als eis dat een substantieel deel (minimaal 80%) van het project al gerealiseerd moet zijn.

Overigens zijn wij van mening dat initiatieven waar nog relatief veel moet worden gebouwd (dus waar minder dan 80% van de woningen is gerealiseerd) wel een bepaalde voortgang moeten kennen. De ontwikkelingen moeten er dus toe leiden dat het initiatief binnen een redelijke termijn alsnog wordt gerealiseerd. Die redelijke termijn kan van geval tot geval in lengte verschillen. We zullen per initiatief maatwerk moeten leveren.

Doetinchem, 14 september 2016

8.d We houden de sociale huurwoningvoorraad op peil

We vinden dat Doetinchem een gemeente moet zijn waarin ook mensen met een smalle beurs een goede woning moeten kunnen vinden. Daartoe moet het aantal sociale woningen minimaal met eenzelfde percentage toenemen als het aantal particuliere woningen. We hebben tot 2025 nog 400 sociale huurwoningen nodig. Daarom mogen initiatieven die voor een groot deel (minimaal 75%) bestaan uit sociale huurwoningen doorgaan. Initiatiefnemers van woningen voor de particuliere sector mogen in samenwerking met een corporatie hun woningen omvormen naar sociale woningen.

8.e We respecteren gemaakte afspraken

We sturen al langer op de woningbouwvoorraad. Het laatste jaar hebben we met enkele initiatiefnemers en corporaties afspraken gemaakt, die in lijn liggen met het verminderen van de woningbouwproductie, maar die soms wel leiden tot de bouw van woningen. Dat zijn er dan minder dan oorspronkelijk gepland en/of het aantal sociale huurwoningen is groter dan oorspronkelijk gepland. We respecteren uiteraard die recent gemaakte afspraken. Daarnaast zijn er initiatiefnemers waar we als gemeente privaatrechtelijke afspraken mee hebben gemaakt. Die afspraken respecteren we ook. Wel zijn wij met verschillende initiatiefnemers in gesprek over vermindering van plancapaciteit op vrijwillige basis.

8.f We gaan voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente

Het voorkomen en bestrijden van verloedering of leegstand is één van de speerpunten van de gemeente Doetinchem. Verloedering en leegstand kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen, bijvoorbeeld als de onderhoudstoestand van panden slecht wordt. De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij de pandeigenaren, maar er kan uitstraling plaatsvinden naar de straat of de buurt. Dat willen we voorkomen. Daarom bieden we ruimte voor woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties als daarmee verloedering of leegstand wordt voorkomen of opgeheven. We zullen hierbij maatwerk moeten leveren. Van geval tot geval zullen we een afweging moeten maken. Het moet wel duidelijk zijn dat andere manieren om verloedering of leegstand te voorkomen - bijvoorbeeld het toevoegen van andere functies - geen kans van slagen hebben.

8.g Het is belangrijk dat onze culturele historie in het buitengebied zichtbaar blijft

We herbevestigen met dit beslispunt dat we ruimte blijven bieden aan het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden als deze daardoor in goede staat blijven. We hanteren daarbij een plafond van 20 woningen tussen de datum van de bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel en 1 januari 2025.

<Gemeentelijke kavels>

9.1 We creëren geen uitzonderingspositie voor onszelf

De gemeente heeft vier kavels in de verkoop die niet onder de voorwaarden van beslispunt 8 vallen (zie bijlage 1). Omdat we vinden dat we onszelf ook aan de voorwaarden moeten houden, zetten we de verkoop van deze kavels stop, wanneer eventuele initiatiefnemers er niet in slagen om binnen 12 maanden na bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel een omgevingsvergunning in te dienen.

Doetinchem, 14 september 2016

<Omgevingsvergunningen>

10.1 en 11.1 We geven alleen een vergunning aan goede plannen

Het is evident dat we geen omgevingsvergunningen meer afgeven voor plannen die niet aan de voorwaarden voldoen. Daarom moet het delegatiebesluit van 16 september 2010 worden beperkt. In dat delegatiebesluit hebben we geregeld dat het college bevoegd is om verklaringen van geen bedenkingen te verstrekken in gevallen waarin er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een initiatief waarvoor het noodzakelijk is om van het geldende bestemmingsplan af te wijken. Met andere woorden: u hebt de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan gedelegeerd aan het college. Daaraan voegen we nu toe dat het college alleen een verklaring van geen bedenkingen mag afgeven, als het desbetreffende woningbouwinitiatief aan ten minste aan één van de in beslispunten 6 of 8 genoemde voorwaarden voldoet. Beslispunten 10 en 11 zijn inhoudelijk hetzelfde; 11 is de juridische vertaling van 10.

12.1 We gaan actief invloed uitoefenen op verleende vergunningen die nog niet gerealiseerd zijn

In de afgelopen jaren zijn diverse vergunningen voor nieuwe woningen verleend waarbij de realisatie tot nu toe nog niet heeft plaatsgevonden. We gaan de betreffende vergunninghouders in beweging zetten. Als de vergunninghouder niet binnen twaalf maanden na aanschrijving de woning gaat realiseren, zullen wij de intrekkingprocedure voor de vergunning starten. De wetgeving biedt hiervoor mogelijkheden. Zo krijgen we ook grip op dit deel van de woningbouwvoorraad. De woningen waarvan we de vergunning willen gaan intrekken, staan opgesomd in bijlage 1 en ingetekend op bijlage 2.

<Procedure>

13.1 Voorontwerpbestemmingsplannen zijn nodig ter voorkoming van directe planschade

In het raadsbesluit van 23 februari 2012 (zie bijlage 4) heeft uw raad bepaald dat wij in ruimtelijke procedures (behoudens bijzondere gevallen) afzien van het ter inzage leggen van voorontwerpbestemmingsplannen, omdat:

- er geen wettelijke plicht meer is om inspraak te houden voor ruimtelijke plannen, en
- er goede alternatieven voor de inspraakprocedure zijn, zoals inloop- of informatieavonden.

Bij het schrappen van ongebruikte woningbouwtitels is het ter inzage leggen van voorontwerpbestemmingsplannen echter noodzakelijk, omdat wellicht alleen op die manier veilig kan worden voorkomen dat het schrappen van woningbouwtitels tot directe planschade leidt.

<Bekendmaking en terinzagelegging>

16.1 We zorgen ervoor dat genomen besluiten eenvoudig te raadplegen zijn

Door het onderhavige raadsbesluit met de bijlagen in de gemeentewinkel gedurende ten minste een jaar ter inzage te leggen en op de gemeentelijke website te plaatsen, kan iedereen op een eenvoudige manier de stukken terugvinden. Daarnaast zullen we dit raadsbesluit ook bekend maken in Stad Doetinchem en het digitale Gemeenteblad. Daardoor maken we het besluit bekend op de manier waarop we ook bestemmingsplannen bekend maken. Dat is nodig in het kader van het voorkómen van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

17.1 Na één jaar kan er geen sprake meer zijn van planschade. Het hanteren van een overgangstermijn voorkomt planschade.

Initiatiefnemers die binnen het overgangsjaar geen concrete pogingen ondernemen om hun (dan nog niet vervallen) woningbouw- of gebruiksmogelijkheden alsnog te realiseren, verspelen hun recht op een planschadevergoeding als we hun woningbouwtitels schrappen. Zie bijlage 3.

Kantttekeningen

<Bestemmingsplannen>

1.1 en 5.1 Snel schrappen is niet nodig. De grote bulk hebben we met dit voorstel gehad.

Het schrappen van het belangrijkste deel van de woningbouwmogelijkheden - namelijk die binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' - levert al veel op. We hebben overwogen om de woningbouwmogelijkheden buiten de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' pas te schrappen bij de reguliere actualisatie van bestemmingsplannen eens in de tien jaar. De actualisatie van het bestemmingsplan Gaanderen heeft echter geleerd dat er een aanzienlijke latente woningbouwcapaciteit in dat bestemmingplan zit. We vinden dat we niet het risico mogen lopen dat dit in andere bestemmingsplannen ook het geval is. We willen voorkomen dat we een verschuiving krijgen van het centrum naar de andere gebieden. Daarom stellen we voor zo snel mogelijk alle woningbouwmogelijkheden binnen andere bestemmingen en bestemmingsplannen te schrappen. Daarmee zorgen we ervoor dat voor de hele gemeente hetzelfde beleid geldt, namelijk geen vergunning, tenzij aan de voorwaarden wordt voldaan.

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7.1 Creëren we niet teveel uitzonderingen?

Doetinchem heeft nog steeds nieuwe woningen nodig. Het is daarbij van belang dat de juiste woningen met het juiste aantal op de juiste plek terechtkomen. Dat bereiken we door heldere voorwaarden te hanteren, waaronder woningen toch gerealiseerd kunnen worden. Daarmee gaan de goede plannen door.

Daarnaast proberen wij ook te sturen op het verminderen van woningen in initiatieven die wel aan de voorwaarden voldoen en dus in principe zouden kunnen doorgaan. Wij zijn met verschillende initiatiefnemers in gesprek over vermindering van plancapaciteit op vrijwillige basis. Met de woningcorporatie hebben wij die afspraken al gemaakt over Saronix/Heelweg en over het Lookwartier. Met de initiatiefnemer van de 14 woningen aan de Hofstraat zijn wij overeengekomen dat het aantal woningen wordt teruggebracht van 14 naar 4. Wij voeren deze gesprekken op vrijwillige basis, omdat wij met verschillende initiatiefnemers ook privaatrechtelijke afspraken hebben gemaakt. Die kunnen niet zomaar worden ontbonden.

7.2 Werken we soms toch mee als niet aan één van de voorwaarden uit 8 is voldaan?

Als niet aan de voorwaarden uit 8 is voldaan, werken we niet mee. Uiteraard geldt hierbij wel een overgangstermijn van twaalf maanden. Wij verwachten van de initiatiefnemer dat deze gedurende de termijn van twaalf maanden actief acties onderneemt, die naar hun aard en omvang duidelijk gericht zijn op de voltooiing van het initiatief binnen een redelijke termijn. Welke acties dit zijn, is per initiatief verschillend.

7.3 Wat doen we met bekende initiatieven die eveneens volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn?

Sommige nieuwe woningen die vallen onder de categorie 'bekende initiatieven', zijn eveneens mogelijk volgens het bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan. Deze woningen hebben we weliswaar opgenomen op de lijst uit beslispunt 8, maar als deze woningen tevens aan voorwaarde 6 voldoen, dan prevaleert beslispunt 6.

8.a Waarom gaan we uit van een grens van vijf woningen en niet meer of minder?

Aan de ene kant vinden we dat sprake moet zijn van een substantiële bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit, dus het aantal woningen mag niet te laag zijn. Aan de andere kant heeft de voorwaarde geen betekenis als we het aantal woningen te hoog vaststellen. Dan voldoet geen enkel plan.

Doetinchem, 14 september 2016

8.b Het is niet goed duidelijk wat substantiële ontwikkelingen zijn

Als wij willen meewerken aan de realisatie van woningen waarvan de initiatiefnemer vindt dat deze voorwaarde geldt, dan zullen wij dat in overleg met de initiatiefnemer beoordelen. Substantiële ontwikkelingen kunnen van geval tot geval verschillen. Een besluit zal altijd met redenen omkleed zijn. Het is ondoenlijk om deze voorwaarde vooraf verder te objectiveren.

8.f Het is niet goed duidelijk welke criteria gelden bij het voorkómen van verloedering of leegstand

Verloedering en leegstand kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen in de straat of omliggende buurt, bijvoorbeeld als de onderhoudstoestand van panden verslechtert. Het beoordelen van situaties met leegstand of verloedering is maatwerk. Van geval tot geval zullen we hierbij een afweging moeten maken. We sluiten bij de beoordeling hiervan aan bij bestaand beleid, bijvoorbeeld het leegstandsbeleid. Een besluit hierover zal altijd met redenen omkleed zijn.

<Gemeentelijke kavels>

9.1 We missen de inkomsten van de kavelverkoop

Voor de vier kavels die we tot 2025 niet meer zullen verkopen, hebben we geen inkomsten geraamd. Het niet verkopen van de kavels levert dus geen gat in de begroting op. Als we ze zouden verkopen, zouden we dat beschouwen als een financiële meevaller. We weten nu zeker dat we die financiële meevaller pas op zijn vroegst in 2025 zullen krijgen.

<Omgevingsvergunningen>

10.1 Gedurende de overgangstermijn zullen waarschijnlijk nog veel plannen worden ingediend.

De kans bestaat dat veel mensen zullen proberen om alsnog binnen de overgangstermijn (tussen het onderhavige raadsbesluit en het daadwerkelijk schrappen van de woningbouwtitel) een woning te realiseren. Daar valt niet aan te ontkomen. Bij iedere binnenkomende aanvraag zullen we moeten afwegen of we in principe willen meewerken - en dus meer woningen bouwen - of niet willen meewerken - en dus planschade betalen. We monitoren voortdurend de ontwikkelingen. Indien blijkt dat we meer woningen toestaan dan gewenst of teveel planschade moeten betalen, dan zullen we moeten bijsturen. Vooralsnog streven we er primair naar om voor vergoeding in aanmerking komende planschade te vermijden.

10.2 Is dit raadsbesluit wel nodig? Iedereen weet toch dat we woningen moeten schrappen?

Het feit dat we woningen moeten schrappen, komt voor niemand als een verrassing. Desalniettemin is het goed om optimale helderheid te creëren over welke woningen we in ieder geval willen schrappen en op basis van welke criteria woningen toch nog mogen worden gerealiseerd. Hiermee creëren we optimale duidelijkheid, waarmee we het risico op voor vergoeding in aanmerking komende planschade vrijwel kunnen uitsluiten.

<Bekendmaking en terinzagelegging>

17.1 Andere raadsbesluiten worden ook niet voor een jaar in de gemeentewinkel ter inzage gelegd

Vanwege de gevolgen van het raadsbesluit, namelijk het niet meer meewerken aan woningbouwplannen, vinden wij het gewenst ervoor te zorgen dat de besluitvorming hierover eenvoudig door eenieder te vinden is. Een van die manieren is in papieren vorm in de gemeentewinkel. Dit zal ten minste één jaar lang gebeuren. Daarnaast zullen we dezelfde stukken ook op de gemeentelijke website plaatsen.

Doetinchem, 14 september 2016

Financiën

<argument>

16.1 We beperken de benodigde financiën

We streven naar het zoveel mogelijk voorkomen van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

<kanttekeningen>

16.1 We doen een onvoorzien beroep op de gereserveerde € 9.000.000 voor de herziene woningbouwstrategie

Bij de MPG 216 (meerjarenprognose grondexploitaties) zat een vertrouwelijke bijlage met de financiële stand van zaken betreffende de tot begin dit jaar behaalde financiële resultaten van de herziene woningbouwstrategie. Ten opzichte van de MPG 2016 hebben zich geen financiële wijzigingen meer voorgedaan. De bij de MPG 2016 gevoegde bijlage hebben wij als vertrouwelijke bijlage 5 opnieuw bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De vertrouwelijkheid heeft te maken met de financiële belangen van de gemeente die met de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie zijn gemoeid.

Uren: we hebben extra capaciteit nodig om de overige bestemmingsplannen - waar nog latente mogelijkheden voor woningbouw inzitten - zo snel mogelijk te actualiseren. We verwachten maximaal € 100.000 nodig te hebben om in het komende jaar alle latente woningbouwcapaciteit uit alle plannen te schrappen. Deze middelen kunnen vrijgemaakt worden binnen de begrote € 9.000.000.

Planschade: de kans is aanwezig dat we het komende jaar een hausse aan vergunningaanvragen krijgen. We kunnen er in bepaalde gevallen voor kiezen om de vergunning te weigeren en planschade te betalen. In de gereserveerde middelen hebben we geen rekening gehouden met het betalen van planschade. We zullen de uitgaven aan planschade goed moeten monitoren en eventueel tussentijds maatregelen nemen. Vooralnog streven we er primair naar om voor vergoeding in aanmerking komende planschade te vermijden.

Overig

Een concept van dit raadsvoorstel hebben wij voorgelegd aan de heer Bregman van Bregman Advisering. Deze heeft het voorstel getoetst op de juridische aspecten inzake het creëren van voorzienbaarheid en het voorkómen van voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims. Zijn advies heeft tot enkele wijzigingen geleid. Zie bijlagen 6 en 7.

Vervolg

Dit raadsbesluit met alle daarbij behorende bijlagen ligt na het raadsbesluit in het stadhuis ter inzage voor een periode van ten minste één jaar. Daarna zullen we de parapluzieherzieningen opstellen.

Bijlagen

1. Lijst van toegestane woningen
2. Kaart met locaties van de in bijlage I genoemde woningen
3. Juridisch kader planschade bij het schrappen van ongebruikte woningbouwtitels
4. Raadsbesluit van 23 februari 2012 over 'Inspraak bij ruimtelijke plannen'
5. Vertrouwelijke bijlage kosten en risico's herziene woningbouwstrategie (MPG 2016)

Doetinchem, 14 september 2016

6. Bregman Advisering: Notitie van 13 juli 2016: wegbestemmen van woningbouwtitels op diverse locaties en het risico van (plan)schade in de gemeente Doetinchem
7. Notitie: wijzigingen in het onderhavige raadsvoorstel naar aanleiding van de notitie van Bregman Advisering.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over uitvoering herziene woningbouwstrategie;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

<Bestemmingsplannen>

1. binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en daarmee vergelijkbare bestemmingen alle latente woningbouwmogelijkheden te schrappen;
2. het schrappen van de onder 1 genoemde latente woningbouwmogelijkheden te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
3. in de onder 2 genoemde (paraplu)herzieningen binnen de onder 1 genoemde bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid voor het college op te nemen voor het toestaan van nieuwe woningen;
4. als voorwaarden bij de onder 3 genoemde afwijkingsbevoegdheid in ieder geval op te nemen dat van die bevoegdheid alleen gebruik kan worden gemaakt voor initiatieven die passen binnen het geldende woningbouwbeleid;
5. alle ongebruikte woningbouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen, die niet vallen onder de bestemmingen zoals genoemd onder 1, zo spoedig mogelijk te gaan schrappen en dat schrappen te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
6. aan de realisatie van nieuwe woningen, bedoeld onder 1 t/m 5, tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan de volgende voorwaarde is voldaan: het initiatief is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan en de initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning aan voordat het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan ter inzage is gelegd, hetgeen niet eerder zal plaatsvinden dan 12 maanden na de openbare aankondiging / bekendmaking van het schrappen van de desbetreffende woningbouwtitel;

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7. aan de realisatie van nieuwe woningen van bekende initiatieven tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan één of meer van de onder 8 genoemde voorwaarden is voldaan;
8. als voorwaarden te hanteren:
de woning staat op de lijst toegestane woningen (bijlage 1) en:
 - a. het initiatief bevat meer dan vijf woningen en ligt aan een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van de kern Doetinchem, de kern Gaanderen of de kern Wehl/Nieuw-Wehl;
 - b. het initiatief is al gedeeltelijk ontwikkeld of de bouw is al gestart en er hebben in de laatste 12 maanden substantiële ontwikkelingen plaatsgevonden, die naar hun aard en omvang duidelijk gericht zijn op voltooiing van het initiatief binnen een redelijke termijn;
 - c. het initiatief betreft de laatste woningen van een project dat al voor minimaal 80% is gerealiseerd;
 - d. het initiatief bevat minimaal 75% corporatiewoningen in de sociale sector;
 - e. het initiatief maakt onderdeel uit van een onderhandelingsakkoord, collegebesluit of raadsbesluit dat niet ouder is dan 12 maanden of het initiatief maakt onderdeel uit van een privaatrechtelijk contract tussen de initiatiefnemer en de gemeente, waarvan de gemeente (nog) geen afstand kan nemen;
 - f. het initiatief voorkomt verloedering of leegstand of heft deze op op een naar het oordeel van het college belangrijke locatie en er zijn geen andere mogelijkheden om verloedering of leegstand tegen te gaan;

- g. het initiatief betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in het buitengebied en er zijn gerekend vanaf de dag van de bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel minder dan 20 cultuurhistorische panden in het buitengebied gesplitst;

<Gemeentelijke kavels>

9. voor gemeentelijke kavels dezelfde onder 7 en 8 genoemde voorwaarden te hanteren als voor particuliere kavels;

<Omgevingsvergunningen>

10. het college opdracht te geven om niet langer mee te werken aan woningbouwinitiatieven die niet voldoen aan de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden;
11. om 10 juridisch te effectueren daartoe het raadsbesluit van 16 september 2010 inzake 'Delegatieverklaring van geen bedenkingen Wabo' te beperken, met dien verstande dat alleen woningbouwinitiatieven die voldoen aan één of meer van de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden binnen dit delegatiebesluit vallen;
12. het college opdracht te geven verleende omgevingsvergunningen voor nog niet gerealiseerde woningbouwplannen in te trekken conform het daarvoor geldende wettelijke kader;

<Procedure>

13. Van het raadsbesluit van 23 februari 2012 over 'Inspraak bij ruimtelijke plannen' afwijken door bij het schrappen van woningbouwtitels in het kader van de herziene woningbouwstrategie toch voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage te leggen;
14. Van de onder 13 genoemde afwijkingsmogelijkheid in ieder geval gebruikmaken indien dat noodzakelijk is ter voorkoming van directe planschade;

<Financiën>

15. de voor de uitvoering van het onderhavige raadsvoorstel benodigde middelen beschikbaar te stellen uit het op 5 november 2015 door u beschikbaar gestelde budget (€ 9.000.000) voor de herziene woningbouwstrategie (83^{ste} wijziging gemeentebegroting 2016);

<Bekendmaking en terinzagelegging>

16. dit voorstel te publiceren op de navolgende wijzen:
- door middel van een bekendmaking op de website van de gemeente;
 - door middel van een publicatie in Stad Doetinchem (als pdf ook op onze internetsite raadpleegbaar);
 - door middel van een publicatie in het digitale Gemeenteblad;

17. dit raadsbesluit met alle daarbij behorende bijlagen vanaf de dag na de onder 16 genoemde bekendmaking in het stadhuis ter inzage te leggen voor een periode van ten minste twaalf maanden.

Aldus besloten in zijn vergadering van 22 september 2016,

, griffier

, voorzitter