gemeente [gD] Doetinchem
Afd. Kopie
-7 MAART 2017
Documentnummer:
Zaaknummer:
Rappel week:

gemeente [gD] Doetinchem

B3

B&W advies

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Gaanderen - 2017

Portefeuillehouder	Opsteller	Telefoon opsteller
Wethouder Lambregts	J. Nieuwenhuis	373859

Te besluiten om:

1. In te stemmen met de vertaling van de herziene woningbouwstrategie naar het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' en daarbij:
    a. Uit te gaan van bestaande woningen en bestaande bedrijfswoningen, tenzij anders geregeld;
    b. Nieuwe bedrijfswoningen bij de bestemmingen "Bedrijf", "Recreatie", "Sport" en "Cultuur en Ontspanning" niet langer mogelijk te maken;
    c. Binnen de bestemmingen "Centrum", "Gemengd", "Horeca", "Detailhandel", "Dienstverlening", "Kantoor" en "Maatschappelijk" geen onderscheid meer te maken in bedrijfswoningen en reguliere woningen;
    d. Voor de ligging van de woningen van de genoemde bestemmingen onder besluitpunt 1c, geen specifieke regeling op te nemen.
2. In te stemmen met de vertaling van het vastgestelde detailhandels- en kantorenbeleid naar het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' en daarbij:
    a. Volumineuze detailhandel overal toe te staan binnen de bestemmingen waar detailhandel ook in voorkomt;
    b. Standaard supermarkten uit te sluiten binnen de bestemmingen waar detailhandel ook in voorkomt;
    c. De bestaande supermarkten specifiek te bestemmen;
    d. Zelfstandige kantoren te beperken tot een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 500 m^2 per perceel.
3. In te stemmen met de vertaling van de duurzaamheidsdoelstelling zonne-energie naar het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' door de exploitatie van zonnepanelen op daken door derden toe te staan.
4. De woningbouwmogelijkheid aan de Bethlehemstraat 4 definitief te schrappen.
5. De bestaande woning aan de Rijksweg 280 positief te bestemmen door het opnemen van een woonbestemming.
6. Voor de locatie Kerkstraat 236-238 een persoonsgebonden overgangsrecht toe te passen vanwege het gebruik van de bedrijfswoningen als reguliere woningen.
7. In te stemmen met een regeling voor gronden met de bestemming "Agrarisch" in stedelijk gebied, waarbij dierenverblijven in kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn uitgesloten.
8. In te stemmen met de regeling ter behoud van de aardkundige waarden ter bescherming van aanwezige rivierduinen.
9. Nadere afwegingsmomenten te schrappen in regelingen bij recht voor mantelzorg en aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven.
10. Een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor een hogere bouwmogelijkheid tot maximaal 4 meter voor reclameborden bij de bestemmingen "Sport" en "Gemengd - 3".
11. Een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor een hogere bouwmogelijkheid tot maximaal 18 m voor sportveldverlichting bij de bestemming "Sport" en "Gemengd - 3".
12. Besluitpunten 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10 en 11 ook van toepassing te laten zijn voor alle toekomstige (actualisatie) bestemmingsplannen.

B3

13. Het ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' in procedure te brengen.
14. Als er op het ontwerpbestemmingsplan geen noemenswaardige zienswijzen worden ingediend en er geen aanleiding is voor ambtshalve wijzigingen, het plan voor te leggen aan de gemeenteraad voor vaststelling in overeenstemming met het bijgevoegde concept raadsvoorstel.

---

besluit b&w **datum** 07 MRT 2017

Beslispunten 1t/m 11 en 13 akkoord
Beslispunten 12 en 14 niet vastgesteld.

Bij verwolgadvies extra check op noodzaak van bepalingen mbt 1a, 1b, 10 en 11.

Context
Het geldende bestemmingsplan 'Gaanderen' is vastgesteld op 12 juli 2007. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan iedere tien jaar worden herzien. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' voorziet in deze actualiseringsplicht. Behalve een wettelijk plicht is er ook de wens om te actualiseren. Het geldende bestemmingsplan 'Gaanderen' is gedateerd. In de afgelopen tien jaar, zijn er verschillende omgevingsvergunningen met afwijking van het bestemmingsplan verleend. Ook zijn er wijzigingsplannen, herzieningen (postzegelbestemmingsplannen) en parapluherzieningen vastgesteld. Deze versnippering qua planologische regels maakt de toetsing van initiatieven moeilijk.
Daarnaast hebben de afgelopen jaren ontwikkelingen plaatsgevonden waarvoor beleid is opgesteld. Zoals de demografische ontwikkeling naar concreet beleid voor woningbouw (de herziene woningbouwstrategie). Ook zijn er vanuit de gemeente ambities (denk aan duurzaamheid) die vanuit het beleid vertaald moeten worden naar een concreet planologisch regime. Al dit beleid is voor Gaanderen verwerkt in het geactualiseerde bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'. Hiermee heeft Gaanderen één actueel juridisch-planologisch regime.

Beoogd effect
Met de bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' wordt voor iedereen duidelijk wat het nieuwe juridisch-planologisch regime voor Gaanderen wordt. Mocht iemand willen reageren op (onderdelen in) dit nieuwe bestemmingsplan, dan kan hij/zij gedurende de termijn van de terinzagelegging een zienswijze indienen.

Argumenten

1.a.1 Hiermee worden alleen de bestaande woningen planologisch geregeld.
Door het planologisch vastleggen van alleen bestaande, legale woningen, worden alle huidige woningen passend bestemd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de raadsbesluiten van 5 november 2015 (de herziene woningbouwstrategie) en van 22 september 2016 (Uitvoering herziene woningbouwstrategie).

In het B&W-besluit van 5 juli 2016 heeft het college besloten om het voorontwerp bestemmingsplan 'Uitsluiten woningbouw Gaanderen - 2016' integraal te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan voor Gaanderen. Met het voorliggende bestemmingsplan is daadwerkelijk uitvoering gegeven aan dit besluit.

1.a.2 Nieuwe woningen willen we niet overal bij recht mogelijk maken.
Door uit te gaan van bestaande (legale) woningen, mogen onbenutte woningbouwmogelijkheden niet meer bij recht worden benut. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk als in het bestemmingsplan een afwijkingsbepaling of een speciale regeling hiervoor is opgenomen. Bijvoorbeeld met de aanduiding maximum aantal wooneenheden of een uitwerkingsbevoegdheid. Als woningen al vergund zijn met een (omgevings)vergunning maar niet gerealiseerd, dan worden deze woningen ook gezien als bestaande woningen.

1.b.1 De laatste jaren worden geen nieuwe bedrijfswoningen ontwikkeld.
Nieuwe bedrijfswoningen bij de bestemming "Bedrijf", "Recreatie", "Sport" en "Cultuur en Ontspanning" zijn de laatste 10 jaar niet meer gerealiseerd. Dit komt omdat dit in het verleden al gedaan is, of omdat er niet bij alle locaties waar deze bestemming op ligt, een bedrijfswoning nodig is. Het schrappen van deze woningbouwmogelijkheid is in lijn met de herziene woningbouwstrategie.

1.b.2 Er is geen noodzaak meer om altijd naast het bedrijf te wonen.
Bedrijfswoningen zijn bedoeld als woning bij het bedrijf. Doordat de woning dichtbij het bedrijf staat, is het mogelijk snel bij het bedrijf te zijn. In het verleden was dit voor diverse bedrijven noodzakelijk. Dit argument is door de huidige technologie achterhaald (denk aan verder doorgevoerde automatisering/computergestuurde machines, elektronische bewaking van bedrijven en de mobiele telefoon).

1.b.3 Nieuwe bedrijfswoningen tellen mee voor de woningbouwaantallen.
Elke nieuwe bedrijfswoning moet ook meegeteld worden bij het woningbouwprogramma. Dan zal dus bij een plan waar we wel woningen willen realiseren een woning minder gerealiseerd moeten worden. Omdat er blijkbaar geen behoefte aan dit type woningen is, is deze groep woningen niet apart meegenomen in de woningbouwaantallen van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

1.c.1 Het onderscheid tussen bedrijfswoningen en reguliere woningen is er in de praktijk bijna niet.
In de bestemmingen "Centrum", "Gemengd", "Horeca", "Detailhandel", "Dienstverlening" en "Maatschappelijk" komen zowel bedrijfswoningen als reguliere woningen (burgerwoningen) voor. De laatste jaren is te zien dat het onderscheid tussen bedrijfswoningen en reguliere woningen is vervaagd. Een onderscheid is dan ook niet noodzakelijk.

1.c.2 Het levert geen belemmeringen op.
Vanuit planologisch ruimtelijk en milieukundig oogpunt maakt het niet zoveel uit waar bedrijfswoningen dan wel reguliere woningen zich bevinden. Het bestemmingsplan hoeft hierbij niet belemmerend te werken.

1.d.1 Het maakt niet uit waar de woningen zich bevinden.
In het geldende bestemmingsplan is het zo dat bedrijfswoningen op de begane grond moeten zitten en vanaf de 1e verdieping en hoger zijn reguliere woningen mogelijk. Door

het onderscheid tussen deze twee type woningen weg te halen, zijn in de toekomst dus ook reguliere woningen op de begane grond mogelijk.

1.d.2 Dit komt de flexibiliteit en het tegengaan van leegstand ten goede.
Door het onderscheid van bedrijfswoningen en reguliere woningen weg te nemen zijn er dus in het gehele pand woningen mogelijk. Hierdoor kan een eigenaar ervoor kiezen om een woning naar de begane grond te verplaatsen of uit te breiden. Dat kan de mogelijke leegstand van het pand op de begane grond tegengaan. Pand eigenaren worden hierdoor flexibeler in het gebruik van hun onroerend goed.

1.d.3 Er wordt steeds vaker gevraagd om een woning uit te breiden.
De laatste tijd wordt er steeds vaker gevraagd om lege ruimte op de begane grond in te richten ten behoeve van de bestaande woning(en) op de verdieping. Door het onderscheid weg te halen is het makkelijker om de ruimte op de begane grond (deels) te gebruiken voor reguliere woningen.

2.a Er is vanuit het huidige detailhandelsbeleid geen reden om volumineuze detailhandel ergens te weren.
Volumineuze detailhandel moet volgens het huidige gemeentelijke beleid overal mogelijk zijn. Deze mogelijkheid moeten we als gemeente dan ook vertalen in het bestemmingsplan. Daarom is de regeling in het bestemmingsplan Gaanderen - 2017 zo opgesteld dat er overal volumineuze detailhandel mogelijk is, waar ook reguliere detailhandel mogelijk is. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde detailhandelsbeleid. Het uitgangspunt daarbij is, dat de markt zichzelf reguleert (er moet voldoende ruimte zijn voor volumineuze goederen) en parkeren op eigen terrein is verplicht.

2.b.1 Supermarkten zijn niet overal gewenst.
Zoals aangegeven zijn in het geldende detailhandelsbeleid supermarkten op sommige locaties gewenst en op andere locaties niet. Door standaard binnen de bestemming "Detailhandel" supermarkten uit te sluiten, wordt voorkomen dat er ergens een supermarkt gerealiseerd wordt die de markt ontwricht of anderszins uit planologisch oogpunt ongewenst is.

2.b.2 Dit past in de dorpsvisie die opgesteld is voor en door Gaanderen.
In de dorpsvisie voor Gaanderen is aangegeven dat er twee supermarkten in het centrum van Gaanderen kunnen komen. Inmiddels zijn er twee supermarkten in het centrum van Gaanderen aanwezig (Coop en Aldi). Hiermee zijn er voldoende supermarkten in Gaanderen aanwezig.

2.c.1 Hiermee wordt de huidige situatie vastgelegd in het bestemmingsplan.
Door het opnemen van een specifieke regeling met aanduiding op de plankaart voor de huidige supermarkten in het centrum van Gaanderen, worden deze supermarkten planologisch geregeld.

2.d.1 Hiermee voorkomen we leegstand in bestaande kantoren.
Door een beperking op te leggen dat grote zelfstandige kantoren niet overal meer mogelijk zijn, wordt voorkomen dat overal grote zelfstandige kantoren ontstaan. Door te veel aan kantoren ontstaat er leegstand in bestaande kantoorpanden. Dit willen we als gemeente niet.

2.d.2 *Kleine en niet zelfstandige kantoren zijn nog steeds mogelijk.*
Kleine zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 500 m^2 zijn nog steeds mogelijk als de bestemming dit toe staat. Niet zelfstandige kantoren ten dienste van het bedrijf blijven mogelijk en kennen een oppervlaktebeperking van maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf. Dit sluit aan op het kantorenbeleid.

3 *De regeling levert een bijdrage aan de doelstelling van de gemeente Doetinchem om in 2030 energie neutraal te zijn.*
Met de opgenomen regeling voor zonne-energie wordt duurzame energie gestimuleerd. Zonnepanelen op het dak mogen gerealiseerd worden voor eigen gebruik, maar ook gebruik voor derden. Hiermee kan op grote daken, veel energie opgewekt worden, zonder dat het bestemmingsplan hier een belemmering in vormt. Ook is het mogelijk om zonnepanelen op de grond te realiseren tot maximaal 20 vierkante meter, doordat we deze zien als bouwwerken geen gebouwen zijnde in het bestemmingsplan.

4 *De termijn van verkoop is verlopen.*
De bouwgrond waar de woning van Bethlehemstraat 4 zou komen is gemeentelijk eigendom. De bouwgrond is nog steeds niet verkocht. Er is ook geen omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning afgegeven. Zoals aangekondigd in het voorontwerp 'Uitsluiten woningbouw Gaanderen - 2016' worden alle niet gebruikte woningbouwmogelijkheden geschrapt. Het schrappen van deze bouwmogelijkheid is inmiddels verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'.

5.1 *Hiermee wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie.*
De woning aan de Rijksweg 280 staat er al jaren. De woning is al die jaren ook in gebruik geweest als woning. Doordat in het verleden rondom de Akkermansbeek een nieuwe woonwijk gebouwd zou worden, is deze woning in het geldende bestemmingsplan wegbestemd. De nieuwbouwplannen zijn nooit van de grond gekomen en zullen er ook niet meer komen. Maar deze woning, in gemeentelijk eigendom, bestaat nog wel en is al sinds 1992 constant verhuurd. Door de woning nu ook positief te bestemmen in het bestemmingsplan wordt recht gedaan aan de feitelijke, legaal tot stand gekomen situatie.

5.2 *De woning willen we als gemeente niet slopen.*
De woning is vanuit de cultuurhistorie een waardevol, beeldbepalend pand. Sloop van de woning en de huidige huurder vervangende woonruimte aanbieden is daarom niet aan de orde. Door de woning positief te bestemmen wordt het beeldbepalende pand behouden.

6.1 *De woningen aan de Kerkstraat 236 en 238 zijn in gebruik als reguliere woningen.*
De woningen aan de Kerkstraat 236 en 238 (een twee-onder-een-kapwoning) zijn al sinds tientallen jaren planologisch bestemd als bedrijfswoningen. In loop der jaren hebben de eigenaar/bewoners van deze percelen de relatie met het naastgelegen bedrijf (Bremstraat 1 – Ferro Techniek) verloren. Dit betekent niet dat de woningen automatisch ook als reguliere woningen bestemd kunnen worden.

6.2 *Er is geen onderbouwd verzoek gedaan om de bedrijfswoningen als reguliere woningen te bestemmen.*
De woningen zijn bedrijfswoningen, ook al hebben de huidige bewoners geen relatie meer met het bedrijf. Om bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere woningen moet het bestemmingsplan herzien worden. Dit brengt kosten met zich mee. Ook moet de

haalbaarheid zijn aangetoond. Het is maar de vraag of het eigenlijk wel haalbaar is dat deze woningen omgezet worden naar reguliere woningen, vanwege de bedrijfsvoering van Ferro. Vanuit de gemeente is er geen noodzaak om de bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere woningen.

6.3 *Hiermee is een passende regeling opgenomen voor het huidige gebruik.*
Het persoonsgebonden overgangsrecht is een passende regeling voor het bestaande gebruik, van de bedrijfswoningen als reguliere woningen. De regeling houdt in dat het bestaande gebruik mag blijven zolang de huidige bewoners er wonen. Na beëindiging van het gebruik mag het gebruik als reguliere woning niet hervat worden. Na beëindiging van het huidige gebruik mag het gebruik van de twee woningen alleen nog als bedrijfswoningen zijn. De gemeente zal de huidige gebruikers hierop wijzen in een brief en in de toekomst hierop handhaven.

7 *Hiermee wordt voorkomen dat schuilgelegenheden in het stedelijk gebied als dierenverblijven in kader van de Wet geurhinder en veehouderij worden gebruikt.*
Schuilgelegenheden zijn nodig om dieren te laten schuilen. Als eigenaren de schuilgelegenheid ook als stal gebruiken, kan er sprake zijn van dierenverblijven in kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit zou betekenen dat de schuilgelegenheden een geuremissiepunt vormen, wat in/nabij een kern niet gewenst is. Een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving is dan niet gewaarborgd. Door de opgenomen juridische regeling met een verbod op dierenverblijven een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving wel gewaarborgd.

8.1 *Hiermee worden de aanwezige aardkundige waarden beschermd.*
Door het opnemen van een beschermingsregeling worden de aardkundige waarden, de rivierduinen, beschermd. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om zonder vergunning grond af te graven of te egaliseren. Hiermee wordt voorkomen, dat zonder beoordeling, ingrepen gebeuren die negatief kunnen zijn voor het behoud van de aardkundige waarden.

8.2 *Hiermee wordt recht gedaan aan het werk van de werkgroep rivierduinen.*
In Gaanderen is een aantal jaren geleden een werkgroep bezig geweest om de aardkundige waarde van de rivierduinen inzichtelijk te maken. De gemeente was hier ook bij betrokken. Het zou logisch zijn om de resultaten van de werkgroep ook te bevestigen en te erkennen. Door een beschermingsregeling op te nemen worden de waardevolle rivierduinen beschermd.

9 *Omdat uit jurisprudentie blijkt dat dit niet is toegestaan.*
Uit recente jurisprudentie (ABRS 201601811/1/R1) blijkt dat het niet is toegestaan om een nader afwegingsmoment in de regels bij recht te hebben. Dit betekent concreet dat alleen gebruiks- en bouwmogelijkheden bij recht opgenomen kunnen worden die ook direct mogelijk zijn. Een uitgestelde afweging is dus niet toegestaan bij recht. Hierdoor zijn de regelingen voor mantelzorg en aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven aangepast, waar een afweging gevraagd werd, namelijk:

- geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur;
- geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling;
- geen onevenredige aantasting gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

10.1 Er is behoefte om soms hogere reclameborden te plaatsen.
Met de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid kan de gemeente medewerking verlenen om hogere reclameborden bij de bestemmingen "Sport" en de combinatiebestemmingen met sport toe te staan. Hiermee wordt voorzien in de behoefte om hogere reclame borden (tot 4 meter) te plaatsen dan de gebruikelijke bouwhoogte van 3 meter. De hogere reclameborden zijn niet zondermeer mogelijk. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.

10.2 Dit past in het beleid van de gemeente om sportverenigingen zelfstandiger te laten zijn.
Door het toestaan van hogere reclameborden is het mogelijk dat sportverenigingen meer inkomsten genereren. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid om sportverenigingen minder subsidie te verlenen en zelfstandiger te laten zijn. Door het afwegingsmoment kan de gemeente ervoor kiezen om hogere reclameborden toe te staan. Hiermee houdt de gemeente de vinger aan de pols. Het is dus geen recht om standaard hogere reclameborden dan 3 meter te plaatsen.

11.1 Sportveldverlichtingen worden steeds hoger.
De praktijk is dat sportveldverlichtingen steeds hoger worden dan de oorspronkelijke standaard maat van 10 meter voor verlichtingen. Om toch medewerking te kunnen verlenen, is het noodzakelijk om een afwijkingsbepaling op te nemen zodat hogere sportveldverlichtingen mogelijk kan zijn tot 18 meter. De sportveldverlichtingen worden hoger zodat het licht beter op de velden schijnt. Ook hoeven er dan minder masten gerealiseerd te worden wat kosten scheelt. Deze tendens willen we faciliteren door met behulp van een afwijkingsbepaling alleen hogere sportveldverlichtingen toe te staan als er onderzoek gedaan is naar de gevolgen voor de omgeving (buurtbewoners) en de natuur. Hiertoe moet verplicht advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

11.2 Hiermee wordt de drempel om met vergunning hogere sportveldverlichting aan te leggen verlaagd.
Als we als gemeente deze afwijkingsbepaling niet opnemen, dan kunnen hogere sportveldverlichtingen alleen gerealiseerd worden als de uitgebreide procedure hiervoor doorlopen wordt. Deze duurt 26 weken. De kans bestaat dat dit een te hoge drempel is, en hogere sportveldverlichtingen hierdoor niet met vergunning gerealiseerd worden. Dit is onwenselijk. De voorgestelde afwijking maakt het mogelijk om eenvoudig mee te werken aan sportveldverlichting tot 18 meter.

12.1 Hiermee wordt binnen de gemeente eenduidige regelgeving nagestreefd.
Door de genoemde beslispunten ook voor alle toekomstige (actualisatie) bestemmingsplannen op van toepassing te laten zijn, wordt gestreefd naar eenduidige regelgeving binnen de gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat er ongelijkheid ontstaat voor burgers en bedrijven. Dit komt de rechtszekerheid ten goede.

12.2 Met het laten meeliften in de actualisatierondes, hoeven we niet een extra planologisch regime vast te stellen.
Door het detailhandels- en kantorenbeleid mee te laten liften met de actualisatierondes van de bestemmingsplannen, worden de regels ook in andere gebieden van toepassing.

12.3 De energie-ambitie hebben we ook voor andere gebieden.
De ambitie om heel gemeente Doetinchem in 2030 energie neutraal te hebben geldt voor heel de gemeente. Het zou daarom ook logisch zijn om ook voor andere gebieden in de

gemeente dezelfde regeling op te nemen in bestemmingsplannen om deze ambitie waar te maken.

12.4 *Voor andere stedelijke gebieden is deze regeling ook van belang.*
Bij andere stedelijke gebieden waar ook schuilgelegenheden voor dieren gerealiseerd kunnen worden is het ook noodzakelijk om de voorgestelde regeling op te nemen. Door nu al te besluiten om dit in de toekomst te doen, wordt de regeling opgenomen in de standaard regels. Hiermee wordt voorkomen dat het vergeten wordt en/of later opnieuw ter besluitvorming voorgelegd moet worden

12.5 *De rivierduinen houden niet op bij de grens van Gaanderen.*
De rivierduinen liggen langs de hele Oude IJssel, vanaf Doesburg tot in Duitsland. De beschermingsregeling zou dus niet alleen voor het plangebied voor Gaanderen opgenomen moeten worden, maar ook voor alle andere gebieden (bestemmingsplannen) waar deze aardkundige waarden zich bevinden.

13.1 *Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologisch regime voor Gaanderen.*
Met het nieuwe bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' wordt voor Gaanderen één actueel juridisch-planologisch regime vastgelegd. Hiermee is er één duidelijk bestemmingsplan waarin alle bouw- en gebruiksmogelijkheden staan.

13.2 *Het nieuwe bestemmingsplan sluit aan bij het actuele beleid.*
De afgelopen jaren hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waarvoor beleid is opgesteld. Zoals de demografische ontwikkeling naar concreet beleid voor woningbouw (de herziene woningbouwstrategie). Ook zijn er vanuit de gemeente ambities (denk aan duurzaamheid) die vanuit het beleid vertaald moeten worden naar een concreet planologisch regime. Al dit beleid is voor Gaanderen verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'.

13.3 *De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.*
Het concept-ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' is in december 2016 aan de verschillende overlegpartners en de Dorpsraad Gaanderen verstuurd in kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1. bro). De instanties hebben aangegeven dat ze kunnen instemmen met het concept-ontwerp bestemmingsplan. De provincie had een inhoudelijke opmerking dat bepaalde activiteiten verboden of toegestaan zijn als deze gemeld worden. Dit is nu verwerkt in het bestemmingsplan.

14 *Als er geen aanleiding is (geen noemenswaardige zienswijzen) dan hoeft het college van B&W ook geen nieuw besluit te nemen.*
Als het voorliggende bestemmingsplan niet gewijzigd wordt tussen ontwerp en vaststelling dan hoeft het college van B&W ook geen nieuw besluit te nemen. Het plan zoals het als ontwerp nu voorligt, wordt dan ook als zodanig vastgesteld door de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.a.1 *Nu zijn er nergens meer nieuwe woningen mogelijk.*
Nieuwe woningen blijven mogelijk met een afwijking binnen bepaalde bestemmingen. Zie beslispunt 1b en 1c. Als nieuwe woningen met een afwijking mogelijk worden gemaakt, dan moeten deze woning in ieder geval voldoen aan het woningbouwprogramma van de

gemeente. Dit betekent dat de woningen op de lijst met de te realiseren woningen moet staan.
Voor sommige thema's, zoals leegstand, heeft de gemeente binnen het woningbouwprogramma woningen gereserveerd, ongeacht de plek. Om in aanmerking te komen, om een woning onder een bepaald thema te ontwikkelen, moet er voldaan worden aan de specifieke randvoorwaarden van dat thema. Daarnaast heeft de raad de mogelijkheid om woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma door ze op de lijst te plaatsen.

1.a.2 Door uitsluitend uit te gaan van feitelijk reeds bestaande woningen en bestaande bedrijfswoningen ontstaat planschade.
Om planschadeclaims te voorkomen moest voorzienbaarheid gecreëerd worden voor het schrappen van de onbenutte (latente) woningbouwmogelijkheden. Voor Gaanderen is deze voorzienbaarheid gecreëerd door het voorontwerp bestemmingsplan 'Uitsluiten woningbouw Gaanderen - 2016' op te stellen. De voorzienbaarheid is ingetreden op het moment van ter inzage legging van voorgenoemd voorontwerp bestemmingsplan, namelijk op 28 juli 2016. Het creëren van voorzienbaarheid is op zichzelf niet voldoende om planschade(claims) te voorkomen. Daarvoor is het tevens noodzakelijk dat na het intreden van de voorzienbaarheid nog gedurende een redelijke termijn mogelijk is om de onbenutte woningbouwmogelijkheden alsnog te gebruiken. Een redelijke termijn is volgens jurisprudentie minder dan een jaar. Aan de eis van de redelijke termijn is derhalve op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan (gepland voor de raadsvergadering van 6 juli 2017) voldaan. Daarmee is de kans op succesvolle planschadeclaims nihil.

1.b.1 Doordat de afwijkingsmogelijkheid verdwijnt, kan er nooit een bedrijfswoning meer gebouwd worden.
De afwijkingsmogelijkheid voor een nieuwe bedrijfswoning verdwijnt. Dit betekent niet dat er geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk zijn. Als er echt de noodzaak bestaat om ergens een nieuwe bedrijfswoning te realiseren en de raad wil hiervoor een woning beschikbaar stellen, dan kan er altijd meegewerkt worden met een (postzegel)bestemmingsplan. In dat plan wordt dan specifiek de nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

1.b.2 Waarom wordt de afwijkingsregeling niet gehandhaafd?
Om geen onnodige regels op te nemen in het bestemmingsplan die toch niet gebruikt worden, is ervoor gekozen om deze afwijkingsregel te schrappen. Het schrappen van de regeling is in lijn met de herziene woningbouwstrategie.

1.b.3 Waarom geldt dit niet ook voor de bestemming "Bedrijventerrein"?
In de bestemming "Bedrijventerrein" is het nu al niet mogelijk om met een afwijking een nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken. Dit is in 2010 al bepaald met de 'Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009'. Hierin is vastgelegd door de raad dat nieuwe bedrijfswoningen ongewenst zijn op bedrijventerreinen. Bedrijfswoningen kunnen namelijk beperkingen opleveren voor de naastgelegen bedrijven.

1.d Door meer flexibiliteit zijn er meer woningen mogelijk.
De woningen mogen verplaatst of uitgebreid worden. Het is niet toegestaan om nieuwe woningen te realiseren zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het gaat dus om verplaatsen en/of uitbreiden van de bestaande woningen, niet om toevoegen van nieuwe woningen.

2.a.1 *Is er dan helemaal geen beperking voor detailhandel?*
Jawel, maar dat is niet in Gaanderen. Sommige locaties in de gemeente Doetinchem zijn bedoeld voor alleen volumineuze detailhandel. Deze locaties zijn aangemerkt als zogenaamde PDV locaties. Binnen de gemeente Doetinchem zijn er twee PDV locaties die regionaal zijn afgestemd. Dit zijn woon- en bouwboulevard Wijnbergen en Verheulsweide. Op deze locaties mag dus alleen detailhandel in volumineuze goederen plaatsvinden. Normale detailhandel is niet toegestaan.

2.a.2 *Volumineuze detailhandel is niet overal passend.*
Hoeveel volumineuze detailhandel er aangeboden wordt is afhankelijk van de situatie. Een kleine winkel kan bijvoorbeeld niet twintig auto's gaan verkopen, maar misschien wel één kleine auto. Beide voorbeelden vallen onder volumineuze detailhandel. Dat volumineuze detailhandel overal is toegestaan zegt dus nog niet iets over de hoeveelheid en de omvang van volumineuze detailhandel. Dit regelt zich in de vrije marktwerking.

2.b.1 *Hiermee zijn in de toekomst geen nieuwe supermarkten meer mogelijk.*
Nieuwe supermarkten zijn mogelijk als ze passen binnen het dan geldende supermarkten beleid. In het huidige beleid zijn in de gemeente Doetinchem supermarkten mogelijk op de locaties: De Bongerd, Overstegen, Saronix terrein en vier buurtsteunpunten:
W. Brandtplein, Slotlaan, Dennenweg, Haareweg/Surinameplein. Daarnaast zijn ook de supermarkten, mogelijk in Wehl en Gaanderen. Een nieuwe supermarkt is voorzien voor Hamburgerbroek Noord. In Gaanderen zijn geen nieuwe supermarkten voorzien.

2.b.2 *Door het uitsluiten van supermarkten ontstaat planschade.*
De eigenaren van gronden waar voorheen wel een supermarkt mogelijk was, kunnen mogelijk een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Om inzicht te krijgen in het mogelijk risico op planschade wordt een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit dit onderzoek zal blijken wat omvang is van de mogelijk te verwachten planschades en of dit gevolgen moet hebben voor de planologische verankering van het supermarktbeleid. Als de financiële gevolgen onevenredig groot zijn, dan kan het zijn dat we de raad moeten voorleggen om het besluit, voor het uitsluiten van supermarkten, terug te draaien.

Met deze risicoanalyse krijgt de gemeente inzicht in het mogelijk risico op planschade. Het college van B&W kunnen hiermee de raad adviseren om bij de daadwerkelijke vaststelling van het plan een andere keuze te maken. Of om het beleid overal wel consequent door te voeren en de mogelijk risico op planschade te accepteren.

2.d.1 *Nu zijn nergens meer grote zelfstandige kantoren toegestaan.*
Ter plekke van de Stationsomgeving en Koopmanslaan in Doetinchem zijn zelfstandige kantoren toegestaan met een grotere bruto-vloeroppervlakte dan 500 m^2. Als buiten deze locaties nu al zelfstandige kantoren bevinden groter dan de oppervlakte norm, dan wordt deze grotere oppervlakte uitdrukkelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit wordt gedaan om geen uitbreidingsruimte te geven en om ook recht te doen aan de bestaande situatie. Als het zelfstandige kantoor toch wil groeien, is dat op de betreffende locatie niet meer mogelijk. Men zal dan moeten kijken of verhuizen naar bijvoorbeeld de Stationsomgeving of de Koopmanslaan mogelijk is.

2.d.2 *Door de oppervlakte beperking van zelfstandige kantoren ontstaat planschade.*
De eigenaren van gronden waar voorheen geen beperking van zelfstandige kantoren was, kunnen mogelijk een planschadeclaim indienen bij de gemeente. Om inzicht te krijgen in het mogelijk risico op planschade wordt een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit dit onderzoek zal blijken wat de omvang is van de mogelijk te verwachten planschades en of dit gevolgen moet hebben voor de planologische verankering van het kantorenbeleid. Als de financiële gevolgen onevenredig groot zijn, dan kan het zijn dat we de raad moeten voorleggen om het besluit, voor het beperken de maximum bruto-vloeroppervlakte bij kantoren, terug te draaien.

3 *Nu zijn overal zonnepanelen mogelijk.*
Het is niet zo dat er onbeperkt zonnepanelen mogelijk zijn. Voor het realiseren van zonnepanelen op het dak zijn de landelijke regels van toepassing voor vergunningsvrij aanleggen van zonnepanelen op het dak. Voor de zonnepanelen op de grond geldt dat er nu een maximum aan gekoppeld is van 20 vierkante meter (de standaard oppervlakte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde). Dit geldt voor alle bestemmingen behalve voor de bestemming "Bedrijventerrein". Op het bedrijventerrein is binnen het bouwvlak onbeperkt zonnepanelen op de grond mogelijk. Mogelijk dat de regels in toekomst nog aangepast worden, na regionale afstemming van ruimtelijke regels voor duurzame energievoorzieningen. De voorbereidingen hiervoor lopen op dit moment en zijn nog niet afgerond en kunnen dus niet worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor Gaanderen.

4 *De gemeente loopt hierdoor inkomsten mis.*
Door het schrappen van de woningbouwmogelijkheid aan de Bethlehemstraat 4 wordt dit jaar de grondwaarde van bouwgrond, naar grond voor plantsoen afgewaardeerd. Het maakt niet uit wie de eigenaar van de grond zou zijn geweest. De gemeente maakt geen onderscheid in het schrappen van eigen woningbouwmogelijkheden als die van derden. Dit is in de herziene woningbouwstrategie vastgelegd. Daarom wordt deze woningbouwmogelijkheid geschrapt.

5.1 *We staan hiermee een extra woning toe in het bestemmingsplan.*
De woning aan de Rijksweg 280 staat er al jaren en is nooit onttrokken aan de woningbouwvoorraad. De woning wordt daarom ook niet gezien als een nieuwe woning volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma (de herziene woningbouwstrategie). Eigenlijk wordt er alleen recht gedaan aan de feitelijke situatie door de bestaande woning positief te bestemmen in het bestemmingsplan.

5.2 *Eigenlijk kunnen we als gemeente niets anders dan de woning nu positief bestemmen.*
Doordat de woning in het geldende bestemmingsplan 'Gaanderen' wegbestemd is, kunnen we in het nieuwe bestemmingsplan de woning niet nog eens wegbestemmen en daarmee onder het overgangsrecht brengen. Dit mag maar één keer en is immers al gedaan in het huidig geldende bestemmingsplan. Omdat sloop van de woning niet meer reëel is moet de woning in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd worden. Of we moeten uitvoering geven aan het wegbestemmen. Wat, zoals bij argument 5.2 aangegeven, niet reëel is.

6 *Hiermee zijn de woningen moeilijk verkoopbaar.*
De woningen aan de Kerkstraat 236 en 238 zijn van oorsprong bedrijfswoningen. De woningen zijn in het verleden zo opgericht en bestemd. Dat de woningen nu niet als

bedrijfswoning in gebruik zijn betekent niet dat er blijvend bewoners in de bedrijfswoningen mogen zitten die geen binding met het bedrijf hebben waar de woning toe hoort. Dat de woningen in de toekomst moeilijker verkoopbaar zijn, is een inherent aan de functie van de woningen, namelijk planologisch altijd al behorend bij het bedrijf.

7 *Dit zou toch nog uitgezocht worden voor het gehele buitengebied?*
Bij het raadsbesluit van 22 december 2016 over bestemmingsplan Ringweg 4 en 4a - 2016 heeft de raad besloten om u opdracht te geven om te onderzoeken of een verbod voor dierenverblijven buiten het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is voor het gehele buitengebied. Dit onderzoek is in voorbereiding. De voorgestelde regeling in het bestemmingsplan Gaanderen gaat in op schuilgelegenheden van dieren in stedelijk gebied. Op die percelen zijn dierenverblijven (stallingsruimte) omwille van de geuremissie niet gewenst. Een ander verschil is dat in het stedelijk gebied geen agrarische bouwvlakken aanwezig zijn. Hiermee onderscheidt de regeling zich van de nog op te stellen regeling voor het 'echte' buitengebied.

8.1 *In het verleden was deze regeling er niet, moet dit nu wel?*
Door de werkgroep in Gaanderen zijn de rivierduinen in de belangstelling komen te staan. De gemeente Oude IJsselstreek heeft al een beschermingsregeling in hun bestemmingsplannen voor dezelfde aardkundige waarden. Het is belangrijk dat de gemeente haar beleid en bestemmingsplannen actueel houdt en de regels actualiseert op basis van feiten en ontwikkelingen.

8.2 *De rivierduinen zijn voor een gedeelte al afgegraven.*
De rivierduinen zijn de aardkundige waarden, deze zijn in het verleden op sommige plekken afgegraven. Die delen van de rivierduinen kunnen nagenoeg als verloren worden beschouwd. De rivierduinen die niet zijn afgegraven worden voorzien van een beschermingsregeling. Deze rivierduinen zijn juist heel belangrijk om te bewaren en daarom nu te beschermen.

9.1 *Nadere afwegingsmomenten zijn helemaal niet meer mogelijk in bestemmingsplannen.*
Nader afwegingsmomenten zijn volgens de ABRS bij recht niet mogelijk. In een afwijkingsbepaling of wijzigingsbevoegdheid is het wel mogelijk om een of meer nadere afwegingsmomenten te hebben.

9.2 *Vastgestelde plannen met een afwegingsmoment bij recht gelden niet meer.*
Vastgestelde bestemmingsplannen waar bij recht een nader afwegingsmoment in zit blijven gewoon gelden. Er is in het verleden geen bezwaar gemaakt op dit onderdeel. Uit jurisprudentie van nu blijkt dat als in de toekomst op dit onderdeel beroep wordt ingesteld dat het plan dan onderuit zal gaan. Dit onderuit gaan geldt niet voor plannen die al onherroepelijk zijn. Dit zijn immers oude plannen die met de kennis van toen opgesteld zijn.

12.1 *Deze beperkingen willen we niet op andere locaties.*
Het besluitpunt is opgesteld om nu al aan te geven, dat we voor heel de gemeente Doetinchem in de toekomst dezelfde eenduidige regels hanteren. Hiermee voorkomen we dat er verschillen en daarmee ongelijkheid in de gemeente ontstaat.

12.2 Hiermee leiden eigenaren planschade.
Om te voorkomen dat er in de toekomst planschade ontstaat, zal er per perceel een concrete voorzienbaarheid gecreëerd moeten worden. Met deze voorzienbaarheid wordt voorkomen dat er een reëel kans op planschade ontstaat.

12.3 Kan dit niet sneller met een parapluherziening?
Het actualiseren van de regels voor wat betreft detailhandel en kantoren, zou met een parapluherziening gelijk voor de hele gemeente gedaan kunnen worden. Hiermee worden in één keer alle bestemmingsplannen herzien. Het opstellen van een parapluherziening kost extra ambtelijke capaciteit. Momenteel is daar geen capaciteit voor.

14 Als er wel een zienswijze wordt ingediend of ambtshalve wijzigingen zijn, dan moet het college van B&W een nieuw besluit nemen.
Als er wel een (noemenswaardige) zienswijze wordt ingediend en/of er wel ingrijpende ambtshalve voorstellen zijn, die zouden moeten leiden tot gewijzigde vaststelling, dan wordt het bestemmingsplan opnieuw aan het college van B&W voorgelegd.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten (uren) voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan worden bekostigd uit het budget dat beschikbaar is vanuit het actualiseren van bestemmingsplannen (budgetnummer 68100103). Hiermee zijn de kosten voor het bestemmingsplan gedekt.

Vervolg
Als uw college besluit om akkoord te gaan met dit voorstel, dan wordt het ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' van donderdag 16 maart 2017 t/m woensdag 26 april 2017 ter inzage gelegd.

Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal op woensdag 15 maart een publicatie geplaatst worden in de Staatscourant, Doetinchems Vizier, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Doetinchem.

Als er geen noemenswaardige zienswijzen op het bestemmingsplan komen en er ook geen andere redenen zijn om wijzigingen in het plan aan te brengen, dan kan het plan door naar de gemeenteraad voor vaststelling. In andere situaties zal het plan eerst opnieuw aan uw college voorgelegd worden.

Bijlagen
- (concept) Raadsvoorstel bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'
- Ontwerp bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'