

Bestemmingsplan Gaanderen - 2017

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Gaanderen - 2017 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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 bestemmingsplan Gaanderen - 2017 voorziet in deze actualiseringsplicht.

In ons besluit van 7 maart 2017 over het ontwerpbestemmingsplan Gaanderen - 2017 vindt u een overzicht van de belangrijkste veranderingen die ten opzicht van het 'oude' bestemmingsplan zijn doorgevoerd (bijlage 1). Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. De van toepassing zijnde beslispunten passen wij in de toekomst ook toe bij andere (actualisatie) bestemmingsplannen.

Vanaf 16 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. In vervolg hierop leggen wij het bestemmingsplan nu aan u voor om het vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is als bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen.

Beoogd effect

Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is er voor Gaanderen een actueel bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Hiermee stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Vier zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, één zienswijze is na afloop van de termijn ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 3). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

1.2 en 2.1 De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding tot enige aanpassingen van het bestemmingsplan. Wij adviseren u ook ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage 4). Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. De belangrijkste wijzigingen hebben wij onder het argument 2.4 toegelicht. De wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de leesbaarheid zijn aan het ontwerpbestemmingsplan met kleuren de wijzigingen toegevoegd (bijlage 5).

Doetinchem, 28 juni 2017

2.2 Hiermee worden alle versnipperde planologische regimes samengevoegd tot één planologisch regime.

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 lastig.

2.3 Hiermee is het vastgestelde beleid van de afgelopen jaren vertaald naar het bestemmingsplan.

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.

2.4 In het bestemmingsplan is het vastgestelde en haalbare beleid planologisch verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld zoals verwoord in ons besluit van 7 maart 2017, zie bijlage 1.

Zo zijn in het ontwerpbestemmingsplan een verbod op supermarkten opgenomen en een beperking van de vloeroppervlak voor zelfstandige kantoren tot 500 m². Onze gemeente heeft echter in het verleden niet actief ingezet op het vertalen van deze beleidsaspecten naar bestemmingsplannen. Uit een recente analyse is gebleken dat het nu direct doorvoeren van de genoemde beleidspunten tot forse planschadeclaims kan leiden. Daarom stellen wij u voor om op dit moment in het bestemmingsplan de bestaande planologische situatie te handhaven. Dat wil dus zeggen geen supermarktverbod en geen oppervlaktebeperking van kantoren.

Om de planologische situatie in de toekomst wel aan te laten sluiten bij het vastgestelde beleid, is bij de bestemmingen waar:

- supermarkten mogelijk zijn, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een toekomstig verbod op supermarkten binnen de functie detailhandel door te voeren;
- zelfstandige kantoren mogelijk zijn, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de toekomstige beperking van de vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren tot 500 m² door te voeren.

Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden creëren wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorzienbaarheid voor deze twee aspecten. Met de wijzigingsbepalingen legt u vast dat wij deze niet eerder dan 1,5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen toepassen. Deze termijn is gebaseerd op vaste jurisprudentie.

3.1 Op basis van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Conform artikel 6.12, 1e lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een actualisatie bestemmingsplan is, waar geen ontwikkelingen in mogelijk gemaakt worden die vallen onder dit artikel, is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Doetinchem, 28 juni 2017

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Door de wijzigingsbevoegdheden voor het schrappen van supermarkten en beperking van de vloeroppervlakte van zelfstandige kantoren worden deze planologische mogelijkheden sterk ingeperkt.

Uw raad heeft het volgende beleid vastgesteld:

- Ruimte voor kantoren in Doetinchem op 30 januari 2008;
- Actualisatie detailhandelsbeleid 2013 op 18 juli 2013;
- Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek op 24 september 2015.

Het vastgestelde beleid wordt nu nog niet vertaald naar het plangebied van het bestemmingsplan. Doordat de afgelopen jaren niet actief is ingezet op deze vertaling, ontstaat er planschade bij een onmiddellijke doorvoering van deze beleidspunten. Voor de vertaling op termijn zijn daarom wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zodat op zijn vroegst 1,5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, dit beleid ook daadwerkelijk planologisch verankerd kan worden.

1.2 en 2.2 Na het daadwerkelijk toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zijn er geen supermarkten en zelfstandige kantoren meer mogelijk.

Na het daadwerkelijk toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zijn supermarkten en zelfstandige kantoren nog wel mogelijk, alleen moet er dan een partiële bestemmingsplanherziening worden opgesteld, waarbij u beslissingsbevoegd bent.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten (uren) voor het opstellen van het 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

De Wro bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief Gedeputeerde Staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). Dit belang is er niet. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de inwoners van Gaanderen gebaat zijn bij het snel van kracht worden van het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen wij de opgenomen wijzigingsbepalingen voor supermarkten en kantoren specifiek benoemen. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizeer.

Doetinchem, 28 juni 2017

Bijlagen

1. B&W-besluit d.d. 7 maart 2017, ontwerpbestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' (wijzigingen verwerkt)
3. Nota van zienswijzen, 1048223 (niet anonieme versie) 1050903 (anonieme versie)
4. Nota van wijzigingen, 1050854
5. Vast te stellen bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' (met wijzigingen in beeld)

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

ing. N. van Waart

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan Gaanderen - 2017;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan Gaanderen - 2017 en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 16 maart 2017 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien zijn in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijbehorende Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan Gaanderen - 2017 wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.GaB001-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basiskaart Doetinchem versie 01-01-2016 en de kadastrale kaart, versie 01-01-2016;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 22 juni 2017 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 6 juli 2017

, griffier

, voorzitter