

Doetinchem, 26 februari 2020

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten – 2019'

**Te besluiten om:**

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding**

Er zijn enkele aanleidingen die hebben geleid tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten 2019'.

- Op 22 september 2016 heeft uw raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie'. Dit besluit is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd.
- Bij het actualisatie-bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' hebt u besloten om bij toekomstige (actualisatie)bestemmingsplannen uitvoering te geven aan het kantoren- en detailhandelsbeleid (zie bijlage 2, context).
- Op 22 februari 2018 heeft uw raad een aanvullend besluit genomen op het detailhandelsbeleid over de boodschappenstructuur (zie bijlage 3).

Ter uitvoering van de hiervoor genoemde besluiten hebben wij het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019' (bijlage 4) opgesteld en in procedure gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan, 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018', heeft van 3 mei tot en met 13 juni 2018 ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 november 2019 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ambtshalve zijn er wel redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het beleid voor kantoren, supermarkten en nieuwe woningen planologisch vastgelegd in de plangebieden Wehl, Nieuw Wehl, Langerak en Binnenstad/de Veentjes. Voor de rest van het stedelijk gebied loopt de verwerking ook. Voorontwerpbestemmingsplannen 'Doetinchem West - 2017' en 'Doetinchem Oost - 2018' hebben hiervoor ter inzage gelegen en zijn/worden verwerkt in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019', 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020' en 'Stedelijk gebied - najaar - 2020'.

**Argumenten**

*1.1. De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn in de Nota van zienswijzen van een reactie voorzien.*

De briefschrijvers krijgen via de Nota van zienswijzen (bijlage 5) een reactie op de aangevoerde opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen vormen wat ons betreft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tweede zienswijze is buiten de termijn ingediend en derhalve buiten beschouwing gelaten.

*1.2. De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.*

De Nota van wijzigingen (bijlage 7) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. Met deze nota is inzichtelijk welke aanpassingen voorgesteld zijn.

Doetinchem 26 februari 2020

*2.1. Ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

Wij adviseren u ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. In het ontwerpbestemmingsplan waren binnen die bestemmingen van de woningbouw in Heideslag en Motketel alleen de bestaande woningen bij recht toegestaan en nieuwe woningen konden alleen met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid toegestaan worden. Dit is niet de bedoeling geweest. Want voor deze woningbouwontwikkeling is in het verleden al een afweging gemaakt of deze passend is. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt met de kavelkopers dat ze bij recht een woning kunnen gaan bouwen. Door de artikelen die op de woningbouwontwikkelingen Heideslag en Motketel van toepassing zijn te schrappen uit het voorliggende bestemmingsplan wordt dit hersteld.

*2.2. Hiermee is het vastgestelde beleid voor kantoren, woningbouw en supermarkten in de kernen Wehl, Nieuw Wehl en Langerak alsook voor de Binnenstad en de Veentjes vastgelegd.*

Voor de uitvoering van de genoemde beleidsaspecten uit de inleiding, is in de genoemde raadsbesluiten aangegeven dat deze bij komende actualisaties verwerkt zouden worden. Voor de plangebieden Wehl, Nieuw Wehl, Langerak en Binnenstad/de Veentjes zouden de noodzakelijke aanpassingen niet op korte termijn plaatsvinden. Daarom is gekozen voor een versnelde verwerking in een parapluherziening. Daarmee zijn van deze bestemmingsplannen de regels aangevuld zodat het beleid planologisch vastgelegd is en in alle genoemde gebieden van kracht is.

*2.3. De gemeente loopt met de vaststelling van het plan niet of nauwelijks risico op planschade.*

Vanwege een periode van ruim anderhalf jaar tussen het voorontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zogenaamde voorzienbaarheid gecreëerd. Eigenaren en ontwikkelaars hebben in die periode de tijd gehad om tot planontwikkeling te komen. Hebben zij dit niet gedaan, dan is daarmee het recht op planschade in principe vervallen. Tegelijkertijd is de mogelijkheid vervallen om 'bij recht' nieuwe woningen te bouwen, supermarkten uit te breiden of nieuwe supermarkten te bouwen, alsmede zelfstandige kantoren groter dan 500 m<sup>2</sup> te realiseren. Er kan in de toekomst alleen nog aan dergelijke plannen meegewerkt worden als hiervoor uitdrukkelijk een afwijkingsbesluit door ons college is genomen.

*2.4. Nieuwe woningen zijn nog steeds mogelijk.*

De ongebruikte woningbouwmogelijkheden worden niet geschrapt, er is voortaan een afwijking van het bestemmingsplan nodig voordat vergunning kan worden verleend. Dit gebeurt omdat we dan als gemeente de regie weer in handen hebben om zelf te bepalen welke woningen op welke plek en voor welke doelgroep gerealiseerd worden. De gemeente kan na vaststelling van deze parapluherziening (nog steeds) medewerking verlenen aan nieuwe woningen als dit past in het gemeentelijke woningbouwbeleid. De parapluherziening voegt daarvoor afwijkingsbepalingen toe aan de bestemmingsplannen. Voor de woningbouwontwikkelingen in Heideslag en Motketel blijft direct bouwrecht voor woningbouw gelden.

*2.5. Vergroting van supermarkten, voor zover passend in het beleid, blijft nog steeds mogelijk.*

In het supermarktbeleid is bepaald dat in een aantal aangewezen gebieden uitbreiding van supermarkten, tot een daarin omschreven maximum, mogelijk moet zijn. Het centrum van Wehl en ook de binnenstad van Doetinchem (niet het deel De Veentjes) zijn aangewezen gebieden. Voor dat gebied kan met een afwijkingsbesluit van ons college meegewerkt worden aan vergroting van supermarkten.

Doetinchem, 26 februari 2020

*3.1. Het gaat hier om de aanvulling van enkele bestemmingsplannen, zonder ruimtelijke ontwikkelingen.*

Conform artikel 6.12 1e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen om het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden te verzekeren.. Het gaat hier echter om een bestemmingsplan zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

#### **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 de herziening woningbouwstrategie (ondergebracht onder budgetnummer 48100103 Actualisering bestemmingsplannen). Hiermee zijn de kosten voor dit bestemmingsplan gedekt.

#### **Kanttekeningen**

*2.1. Met het raadsbesluit Woningbouwstrategie 2019 kunnen we toch weer meewerken aan meer woningbouwontwikkelingen?*

Dat is correct. Uw raad heeft hierover op 28 november 2019 een besluit genomen, zie bijlage 6. Er zullen weer meer nieuwe woningen gerealiseerd kunnen gaan worden in de gemeente dan vastgelegd bij de eerdere besluitvorming voor woningbouw. Het voorliggende bestemmingsplan laat woningbouw wel toe, als het maar past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarvoor zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Hierdoor zijn we als gemeente er ook zeker van dat die woningen gebouwd worden waar ook behoefte aan is. Bij recht worden de woningen met de parapluherziening definitief geschrapt. Hierdoor heeft de gemeente de regie over de realisatie van nieuwe woningen. Voor de woningbouwontwikkelingen in Heideslag en Motketel wordt dit recht niet geschrapt. Deze ontwikkelingen kunnen daardoor ongehinderd verder.

#### **Vervolg**

Na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 bij het voorliggende bestemmingsplan niet. Het bestemmingsplan kan dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden.

Een motief voor versnelde publicatie is dat er sprake is van spoedeisendheid. Doordat het ontwerpbestemmingsplan nog wel beperkingen inhoudt voor woningbouwontwikkeling in Heideslag en Motketel worden lopende vergunningaanvragen hierdoor gehinderd. Het is gewenst dat deze vergunningaanvragen met voortvarendheid verleend kunnen worden. Dit kan na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Doetinchem, 26 februari 2020

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolgpcedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. 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 Vizier.

**Bijlagen**

1. Raadsbesluit 22 september 2016 'Uitvoering herzien woningbouwstrategie'.
2. Raadsbesluit 6 juli 2017 'Bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017''.
3. Raadsbesluit 22 februari 2018 'Visie boodschappenstructuur'.
4. Vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019'.
5. Nota van zienswijzen (anoniem).
6. Raadsbesluit 28 november 2019 'Woningbouwstrategie 2019'.
7. Nota van wijzigingen.

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 28 november 2019 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien zijn in de Nota van zienswijzen;
- deze zienswijzen geen aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen;
- er aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R70B015A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 01-10-2017 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 01-10-2017;

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

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 20 februari 2020 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 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 5 maart 2020,

, griffier

, voorzitter