

ALDUS VASTGESTELD 24 JUNI 2021

Bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2021

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Doetinchem is bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen binnen haar grondgebied. Hiervoor is het programma groeimodel bestemmingsplannen stedelijk gebied opgesteld. Wij hebben uw raad met de raadsmededeling 2019-52 hiervan op de hoogte gesteld. Het bestemmingsplan van stap 1 en stap 2 van het groeimodel heeft uw raad al vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (bijlage 1) is de derde en laatste stap van het groeimodel. De andere twee stappen zijn samen met de huidige stap in de onderstaande tabel weergegeven:

Stap	Gebied ¹	Ontwerp ter inzage	Vaststelling door de gemeenteraad
Stap 1	Gaanderen (G) + Doetinchem West (DW)	28 november 2019	30 maart 2020 (Besluit 2020-15)
Stap 2	G+DW + Wehl Nieuw-Wehl (WNW) + Centrum (C)	25 juni 2020	5 november 2020 (Besluit 2020-67)
Stap 3	G+DW+WNW+C + Doetinchem Oost (DO) + Langerak (L) + Bedrijventerrein (BT)	25 februari 2021	zomer 2021

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zeventien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie 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. De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer.

De Nota van wijzigingen (bijlage 4) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. De belangrijkste wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn het laten vervallen van de minimale voorgevelbreedte bij bepaalde bestemmingen (zie ook kanttekening 2.2.) en de opgenomen gebiedsaanduiding 'milieuzone - natte landnatuur'. De belangrijkste ambtshalve wijziging is dat het onherroepelijke bestemmingsplan 'Zonnepark Europaweg - 2020' nu ook integraal verwerkt is in het voorliggende bestemmingsplan.

2.1. De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van de toelichting, regels en plankaart van het bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding tot aanpassingen op de toelichting, regels en de plankaart van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen (bijlage 4).

¹ In bijlage 2 zijn de gebieden op kaart weergegeven.

Doetinchem, 16 juni 2021

2.2. Ook ambtshalve is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wij adviseren u ambtshalve enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Alle wijzigingsvoorstellen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen.

2.3. Hiermee is de derde en laatste stap uit het groeimodel uitgevoerd.

Met deze derde stap wordt voortgeborduurd op de eerste twee stappen van het groeimodel. Met deze derde en laatste stap is er een actueel juridisch-planologisch regime voor bijna het gehele stedelijk gebied van Doetinchem. Het stedelijk gebied bestaat uit de kernen Doetinchem, Langerak, Gaanderen, Wehl en Nieuw-Wehl. Hiermee is er één bestemmingsplan voor alle deelgebieden, waarin op uniforme wijze alle bouw- en gebruiksmogelijkheden staan.

2.4. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan uw eerdere raadsbesluit om beleid consequent door te vertalen bij actualisatie van bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' is het eerste stedelijke actualisatieplan geweest, waarin onder andere het beleid dat door uw gemeenteraad is vastgesteld, vertaald is. U hebt toen besloten dat de beleidsvertalingen ook voor de andere stedelijke actualisatieplannen zo toegepast moet worden. Denk hierbij aan het detailhandel-, supermarkt- en kantorenbeleid. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

2.5. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het geldende gemeentelijke woningbouwbeleid.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestaande woningen vastgelegd. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk met een afwijkingsbesluit of een bestemmingsplanwijziging door ons college. Wij verlenen alleen medewerking aan nieuwe woningen als deze passen in het gemeentelijke woningbouwbeleid. Als het beleid verandert, hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden. Want in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het woningbouwbeleid. Een nieuw woningbouwinitiatief wordt getoetst aan het dan geldende woningbouwbeleid. Woningbouwinitiatieven moeten daardoor voldoen aan zowel het huidige woningbouwbeleid (Woningbouwstrategie 2019) als eventuele toekomstige veranderingen van het beleid.

2.6. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleidskader Bedrijventerreinen in verandering (BIVA).

Uw raad heeft bij de vaststelling van BIVA besloten dat er een persoonsgebonden overgangsregeling komt voor de illegale kringloopwinkels en illegale zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen (zie bijlage 5 raadsbesluit 2019-54). Wij hebben dit opgepakt door verschillende bijeenkomsten te organiseren en de bedrijven actief te benaderen om zich te melden. Hierdoor is input ontvangen voor de persoonsgebonden overgangsregeling. Zie bijlage 6 Persoonsgebonden overgangsrecht. In het voorliggende bestemmingsplan is de persoonsgebonden overgangsregeling opgenomen voor deze locaties.

Ook zijn de in BIVA vastgelegde PDV-locaties (perifere detailhandel locaties) verankerd in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook de aanpalende gebieden waar met een afwijking (onder voorwaarden) perifere detailhandel mogelijk is, vastgelegd. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in lijn met de door uw raad vastgestelde besluit 2019-54.

Doetinchem, 16 juni 2021

2.7. Hiermee sorteren we voor op de komst van de Omgevingswet.

Met een actueel bestemmingsplan wordt een goede basis gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, worden alle dan geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen in één keer een omgevingsplan.

Hoe minder verschillende planologische regimes we dan als gemeente hebben, hoe makkelijker het dan ook is om daarna met het omgevingsplan voor de gehele gemeente verder te gaan en eventuele nieuwe keuzes te implementeren.

2.8. Met het voorliggende bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het Planologisch beleid 2011.

Alle bestemmingsplannen zijn wat betreft de regels voor woningbouw gebaseerd op het Planologisch beleid 2011. Ten opzichte van het Planologisch beleid 2011 zijn in het voorliggende bestemmingsplan enkele bouw- en gebruiksregels versoepeld. Uw raad heeft al eerder besloten dat deze wijzigingen ook worden verwerkt in de laatste stap van het groeiemodel (raadsbesluit 2020-67). Door dit bestemmingsplan is deze versoepeling nu ook van toepassing voor de woningen in Doetinchem Oost en Langerak.

2.9. Hiermee wordt binnen de gemeente eenduidige regelgeving gerealiseerd.

Door de genoemde versoepelingen van het planologisch beleid ook te verwerken voor alle toekomstige bestemmingsplannen, ontstaat een eenduidige regelgeving binnen de gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat er ongelijkheid ontstaat voor de inwoners in verschillende gebieden. Dit komt de rechtszekerheid ten goede.

2.10. Voor het A18 Bedrijvenpark zijn de gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden vertaald in een planologisch regime.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' zijn de door u vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden vertaald. Zie bijlage 7 raadsbesluit 2019-8. Hierbij moet je vooral denken aan de zijdelingse perceelsafstanden voor gebouwen en de bedrijfscategorieën. Met de verwerking van deze voorwaarde in het voorliggende bestemmingsplan is duidelijk wat de voorwaarden zijn bij een ontwikkeling op het A18 Bedrijvenpark.

3.1 Het gaat hier om de actualisatie van bestemmingsplannen, zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het gaat hier om een actualisatieplan 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 zijn opgenomen in de jaarplannen. Externe kosten zoals advieskosten worden gefinancierd uit het budget dat beschikbaar is vanuit het actualiseren van bestemmingsplannen. Hiermee zijn de kosten voor het bestemmingsplan gedekt.

Kantekeningen

2.1 Waarom zijn enkele gebieden buiten het plangebied gelaten?

De plangebieden van onder andere de bestemmingsplannen 'Heelweg' en 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020' zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan gelaten. Dit is gedaan omdat voor deze gebieden op dit moment een eigen planologische procedure loopt voor de ontwikkelingen op die locaties.

Doetinchem, 16 juni 2021

2.2 Bij de nieuwbouw in Wijnbergen Midden is geen voorwaarde gesteld dat de voorgevelbreedte minimaal 6 meter moet zijn.

In het verleden zijn er afspraken gemaakt met de ontwikkelaar van Wijnbergen over de uitwerking van de nieuwbouw in Wijnbergen. Daarbij is afgesproken dat vanwege stedenbouwkundige redenen een voorgevelbreedte (beukmaat) van 5,1 en 5,4 meter voor rijwoningen ook acceptabel is. Deze uitzondering is nu ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en wijkt af van het vastgestelde planologisch beleid.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolprocedure. Voorts wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd, overeenkomstig de procedure die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Wet ruimtelijke ordening 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 worden gelegd. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de inwoners en grondeigenaren van het plangebied gebaat zijn bij het snel van kracht worden van het actuele bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021';
2. Kaart met de gebieden per stap;
3. Nota van zienswijzen, 1412849 (niet anonieme versie) 1412854 (anonieme versie);
4. Nota van wijzigingen, 1412856;
5. Raadsbesluit 27 juni Beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA) (2019-54);
6. Persoonsgebonden overgangsrecht (niet anonieme versie);
7. Raadsbesluit 31 januari 2019 Aanpassing beeldkwaliteitseisen A18 Bedrijvenpark (2019-8).

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

mr G.A. Karsenberg

mr M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 25 februari 2021 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zeventien zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- deze zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan te wijzigen;
- er voor het overige aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijbehorende Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.SgB003-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 11-01-2021 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 11-01-2021;
- het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 10 juni 2021 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 24 juni 2021,

, griffier

, voorzitter