

Nota van inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
Parapluherziening Uitsluiten woningbouw
bestemmingen Centrum en Gemengd - 2017

anonieme versie

Gemeente Doetinchem, afdeling ruimte
Definitieve nota: 1 februari 2018
Documentnummer: 1023419 / 1170085

Inhoud plan

De parapluperziening 'Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2017' voorziet in het schrappen van alle ongebruikte woningbouw mogelijkheden uit de bestemmingen Centrum en Gemengd. Dit als uitvoering op het door de raad vastgestelde gemeentelijke beleid 'herziening woningbouwstrategie 2015', zoals vastgelegd in het raadsbesluit 'uitvoering herziene woningbouwstrategie' uit 2016.

Het gaat dan bijvoorbeeld om nu nog bestaande mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen boven winkels of boven horecagelegenheden. Voor de genoemde bestemmingen wordt het in de toekomst uitsluitend met een afwijkingsbesluit mogelijk om een nieuwe woning te realiseren. Een afwijkingsbesluit kan alleen worden genomen als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De belangrijkste voorwaarde is, dat de nieuwe woning(en) moet(en) passen in het dan geldende gemeentelijk woningbouwprogramma.

Gevolgde procedure

Vanaf 13 oktober 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m 23 november 2016).

Ontvangen inspraakreacties

Deze nota geeft een beeld van de ontvangen inspraakreacties en hoe daarmee wordt omgegaan in het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties zijn in deze nota puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. De samenvatting is omkaderd. De reactie op het in gebrachte punt is daarna weergegeven.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:		pagina
1	[Brieffschrijver 1], gedateerd november 2016, ontvangen op 9 november 2016, berichtnummer 1018824 aangevuld met brief gedateerd en ontvangen op 6 december 2016, berichtnummer 1022693	4
2	[Brieffschrijver 2] gedateerd 11 november 2016, ontvangen op 17 november 2016, berichtnummer 1032260 aangevuld met brief (alleen 2 ^e alinea) gedateerd en ontvangen op 7 december 2016, berichtnummer 1023548	7
3	[Brieffschrijver 3] gedateerd 17 november 2016, ontvangen op 17 november 2016, berichtnummer 1020123	9
4	[Brieffschrijver 4] gedateerd 21 november 2016, ontvangen op 21 november 2016, berichtnummer 1020489	10
5	[Brieffschrijver 5] gedateerd 22 november 2016, ontvangen op 22 november 2016, berichtnummer 1020412	11

Op de laatste pagina van deze nota zijn de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de inspraakreacties op een rij gezet.

1. Briefschrijver 1

Brief van november 2016

1.a. *Waardevermindering*

Briefschrijver geeft aan dat de bestemming waarin wonen, detailhandel en andere centrumdoeleinden gecombineerd zijn, bepalend is voor de waarde van panden in "het Ei". Als de woonbestemming vervalt, leidt dit naar mening van briefschrijver tot waardevermindering. Dit omdat de panden dan minder flexibel te verhuren zijn. De waardevermindering kan bovendien leiden tot problemen in bestaande en eventueel nieuwe financiering van het betreffende onroerend goed.

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 5 november 2015 de 'Herziening woningbouwstrategied 2015' vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen mogen worden toegevoegd aan het huidige aantal woningen. Op 22 september 2016 is een vervolgbesluit genomen, de 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie'. Het onderhavige bestemmingsplan is hier het gevolg van.

De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en daaraan regels te verbinden die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Vanuit het woningbouwbeleid is het hierbij gewenst om de latente woningbouwmogelijkheden te gaan reguleren. Dit wil zeggen dat er geen nieuwe woningen bij mogen komen zonder toestemming van de gemeente. Daarvoor is onder andere het bestemmingsplan parapluperziening 'Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd – 2017' opgesteld en in procedure gebracht.

De gemeente is zich ervan bewust dat hierdoor panden wellicht minder flexibel te verhuren zijn en dat dit mogelijk van invloed is op de waarde van de panden. Het is echter zo dat als in een pand een met bouw- of omgevingsvergunning tot stand gekomen woning aanwezig is, die voor de gemeente een bestaande woning is. Ook als deze een periode niet als zodanig in gebruik is. Deze woningen blijven ook ná inwerkingtreding van de parapluperziening positief bestemd (zie hieronder bij de reactie op punt 1.b). In de toelichting op het bestemmingsplan, bij hoofdstuk 5, is dit nader uitgelegd.

Overigens is de woningbouwmogelijkheid niet volledig geschrapt. De realisatie van woningen is niet langer bij recht mogelijk. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee (onder bepaalde voorwaarden) in de toekomst toch nog woningen toe te staan zijn.

1.b. *Problemen in exploitatie*

Delen van panden als woning verhuren geeft op dit moment meer continuïteit dan het verhuren van panden met uitsluitend een winkelbestemming. Door de crisis van de afgelopen jaren zijn detaillisten kritischer geworden op de te huren winkeloppervlakte. Vooral de verhuur van verdiepingen neemt sterk af. Bij nieuwe verhuur is de kans klein dat de huurder de bovenverdieping erbij huurt. Als de woonbestemming dan inmiddels is ingetrokken, kan die ruimte dus niet verhuurd worden en zal de exploitatie onder druk komen te staan. Dit leidt mogelijk tot leegstand, wat tot verloedering van de bovenverdiepingen van de panden kan leiden.

Zie de beantwoording onder 1.a.

Als een bovenverdieping een woning is of was, dan vervalt deze niet na inwerkingtreding van de parapluperziening. Veel verdiepingen van panden met centrum of gemengde functies waren oorspronkelijk in gebruik als woningen. Als de eigenaar kan aantonen dat er inderdaad een bouw- of omgevingsvergunning is afgegeven voor een woning, dan wordt dit recht in principe gerespecteerd.

Het beleid van de gemeente is ook om de leefbaarheid te behouden. Om die reden is de afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen opgenomen. Het bevoegd gezag heeft hiermee de mogelijkheid om onder voorwaarden toch woningen toe te staan. Eén van de voorwaarden is dat het plan in het gemeentelijke woningbouwprogramma past. Een woningbouwplan dat nu nog niet bekend is, en waarvoor ook geen reservering is opgenomen, kan door de gemeenteraad aan het woningbouwprogramma toegevoegd worden. Er moet dan wel ruimte zijn binnen de afgesproken aantallen woningen die gerealiseerd mogen worden. Of een plan toegevoegd wordt is verder maatwerk per plan. Als een plan toegevoegd is, kan het bevoegd gezag de afwijkingsbevoegdheid toepassen. Al met al zijn er voldoende mogelijkheden om – als daar aanleiding voor is – in te spelen op ontwikkelingen in de binnenstad. De toelichting zal hierop verduidelijkt worden.

Het kan zijn dat een ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het 'Aanvalsplan binnenstad'. Dit plan richt zich specifiek op de binnenstad van Doetinchem. Samen met bewoners, ondernemers en bezoekers van de binnenstad is de koers voor de ontwikkeling van de binnenstad bepaald. Leefbaarheid is daar een essentiële onderlegger bij. In het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn onder andere reserveringen opgenomen om leegstand te bestrijden. Als deze reservering niet voldoende is, dan geldt ook dat de raad een plan aan het woningbouwprogramma moet toevoegen, alvorens er medewerking gegeven kan worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het college aan de raad voorstellen om hiervoor een extra reservering toe te voegen aan het woningbouwprogramma.

1.c. *Belang*

De leden van de vereniging zijn meestal eigenaar van kleinere woon/winkelpanden in Doetinchem met winkelruimte op de begane grond en een of twee appartementen op de etage. Juist bij deze relatief kleine eenheden is de schade groot en grijpt het besluit diep in. Deze ingreep staat naar mening van briefschrijver niet in verhouding tot de opbrengst voor de gemeente. Het gaat immers om een zeer beperkt aantal gevallen.

Zie de beantwoording onder 1.a en 1.b.

1.d. *Nieuwe visie*

Toen de leden van de vereniging veel van de woon/winkelpanden in Doetinchem kochten, was de visie van Doetinchem dat wonen in 'het Ei' moest worden gestimuleerd. Met het nieuwe plan worden die regels veranderd, terwijl de uitvoering (van de eerdere gemeentelijke visie) nog niet is afgerond. Dit oogt niet betrouwbaar.

Zie de beantwoording onder 1.a. voor de beleidsvrijheid van de gemeente. Op basis van nieuwe inzichten heeft de gemeente de mogelijkheid om nieuw beleid vast te stellen, die anders is dan eerder vastgesteld beleid.

De gemeente is zich ervan bewust dat de aanwezigheid van woningen in de binnenstad van invloed is op de leefbaarheid. Daarom is in het plan ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat het realiseren van nieuwe woningen niet volledig uitgesloten is. De gemeente wil echter wel grip op het aantal en type nieuwe woningen hebben. Daarvoor is de parapluherziening opgesteld.

Zie ook de beantwoording onder 1.b.

1.e. *Conclusie*

De uitvoering van dit plan leidt voor de leden van de vereniging onherroepelijk tot financiële schade alsmede tot beschadiging van het vertrouwen in het stadsbestuur van Doetinchem. Briefschrijver verzoekt daarom om het plan niet uit te voeren.

Zie de beantwoording onder 1.a tot en met 1.d.

De gemeente wil graag met een positieve houding in overleg blijven met partijen in de binnenstad, waaronder briefschrijver. Maar de gemeente heeft andere belangen waarmee zij rekening moet houden. Dit speelt ook een rol, wat onder andere tot uitdrukking komt in de parapluperziening.

Om eventuele financiële schade voor vastgoedeigenaren zo veel mogelijk te beperken heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vastgoedeigenaren hebben daardoor (minimaal) één jaar om op de nieuwe situatie in te spelen. Deze termijn begon te lopen vanaf de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt ook voorzienbaarheid gecreëerd, waardoor de kans op succesvolle planschadeclaims gering is. Zie ook de beantwoording onder 1.a.

Brief van 6 december 2016

1.f. Briefschrijver geeft aan dat na het overleg van maandag 5 december 2016 met wethouder Lambregts de ideeën over wonen boven winkels niet zijn veranderd. Briefschrijver blijft van mening dat wonen boven winkels in het centrum in stand moet blijven. Dit is van groot belang voor de leefbaarheid van het centrum.

Hier is kennis van genomen. Zie de beantwoording onder 1.a tot en met 1.d.

1.g. Briefschrijver is van mening dat het de gemeente is geweest die altijd het stimuleren van wonen boven winkels heeft uitgedragen. Op basis hiervan hebben detaillisten, centrubewoners en vastgoedeigenaren keuzes gemaakt. Briefschrijver verwacht dat de gemeente het beleid hiervoor ongewijzigd laat.

Zie de beantwoording onder 1.d.

1.h. Briefschrijver voelt zich betrokken bij een goed functionerend, levendig centrum en is van mening dat de herziening van het beleid, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan is vastgelegd, tot gevolg zal hebben dat het centrum verder wegzakt. Dit kan niet de bedoeling zijn van het aanvalsplan binnenstad, waarin het centrum de hoogste prioriteit zou moeten hebben.

De gemeente stelt de betrokkenheid van briefschrijver zeer op prijs. Naast de uitvoering van de woningbouwprogrammering werkt de gemeente ook aan de uitvoering van het 'Aanvalsplan binnenstad'. Zie ook de beantwoording onder 1.a, 1.b. en 1.d.

1.i. Briefschrijver hoopt en verwacht dat de gemeente het bestemmingsplan met name voor wat betreft het onderwerp wonen boven winkels in het centrum ongewijzigd in stand houdt en de wijziging, zoals in het voorontwerp staat, ongedaan maakt. Briefschrijver denkt dat dit de beste bijdrage levert aan een levendig en leefbaar winkelcentrum.

Zie de beantwoording onder 1.a tot en met 1.e.

Er is op basis van deze reactie geen reden om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

2. Briefschrijver 2

Brief van 11 november 2016

2.a. *Brief van briefschrijver 1*

Briefschrijver verwijst naar de brief van briefschrijver 1 en geeft aan, medeondertekenaar van die brief te zijn. De in die brief genoemde argumenten kunnen als in deze brief genoemd beschouwd worden.

Zie reactie 1, onder 1.a tot en met 1.e, voor de samenvatting van en de reactie op die inspraakreactie.

2.b. *Bredere mogelijkheid combineren wonen en winkelen in de binnenstad*

Briefschrijver streeft al enige tijd naar een bredere mogelijkheid om wonen en winkelen te combineren in de binnenstad. Het gaat er dan met name om dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om naast wonen boven winkels ook wonen (deels) achter de winkel te kunnen realiseren. Dit kan voor een zinvolle economische exploitatie noodzakelijk zijn, omdat het hebben van een woning boven de winkel niet altijd rendabel te maken is.

Als dit niet kan, ontstaat een groot risico op onvoldoende exploitatie van het totale pand, mogelijke grote toekomstige financiële problemen bij afwaardering en dit heeft leegstand en verloedering tot gevolg.

Binnen de bestaande afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Binnenstad en De Veentjes - 2012' heeft de gemeente nu al de mogelijkheid om mee te werken aan het realiseren van een extra woning als aan vier voorwaarden wordt voldaan. Deze zijn in het kort:

- de ruimtelijke uitwerking is aanvaardbaar;
- andere centrumfunctie is economisch niet haalbaar;
- gebruiksmogelijkheden omgeving worden niet aangetast;
- extra woning(en) passen in woningbouwprogramma.

Eén van die voorwaarden is dus, dat de extra woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

In 2017 heeft de gemeente samen met briefschrijver en een andere vastgoedeigenaar een pilot naar wonen achter winkels uitgevoerd. De uitkomsten van die pilot geven geen aanleiding om het beleid voor wonen achter winkels verder te ontwikkelen.

2.c. *Geen gevolg voor aantrekkelijkheid winkelstraat*

Het creëren van een woning(deel) achter de winkel hoeft geen consequenties te hebben voor de aantrekkelijkheid van de winkelstraat: er kunnen reeds bestaande toegangen worden gebruikt, zodat er veelal geen gevolgen zijn voor de gevel. Natuurlijk zal bouwtechnisch aan de eisen voor wonen voldaan moeten worden. Briefschrijver is hier voor het pand Heezenstraat 27-29 als sinds medio 2015 mee bezig.

Zie de beantwoording onder 2.a. en 2.b.

2.d. *Ruimere mogelijkheid voorkomt problemen*

Het mogelijk maken van wonen op de begane grond geeft ruimte voor rendabele investeringen in de panden van de binnenstad. Hiermee worden financiële problemen voor het hele pand voorkomen. Dit is naar mening van briefschrijver ook in lijn met de zijns inziens algemeen wenselijke bevordering van het wonen in de binnenstad om reden van veiligheid, economische en belevingsverbetering en de in de brief van

briefschrijver 1 genoemde noodzaak ten behoeve van de toekomstige exploitatie van panden gezien de crisis in de retail.

Zie de beantwoording onder 2.a. en 2.b.

2.e. Briefschrijver verzoekt om het volgende in de besluitvorming in overweging te nemen:

- * De afwijkingsbevoegdheden voor het college van B en W voor woningbouw in de binnenstad behouden voor de nodige flexibiliteit.
- * Het geven van de mogelijkheid voor gecombineerde bestemmingen op de begane grond, zodat achter de winkel woning(del)en gemaakt kunnen worden. Wel met de voorwaarde dat het geen wezenlijke invloed mag hebben (in kernwinkelgebied) op de plint/gevel en moet voldoen aan het Bouwbesluit. Aan de winkelstraatkant moeten het winkels van voldoende omvang blijven met winkelentree en etalage.

Zie de beantwoording onder 2.a. en 2.b.

2.f. Briefschrijver geeft aan dat er overleg is geweest met wethouders Drenth en Lambregts om het bezwaar toe te lichten.

Het is bekend dat dit overleg heeft plaats gevonden. Verder zie de beantwoording onder 2.a. en 2.b.

Aanvulling uit brief van 7 december 2016 (2^e alinea)

2.g. Briefschrijver geeft aan dat in aansluiting op het gesprek met wethouders Lambregts en Drenth op 5 december 2016, hij nog steeds blijft bij de hiervoor beschreven bezwaren en dat het zeer wenselijk is de woonbestemmingsbeperking voor de binnenstad niet door te voeren. Contingenten kunnen een politieke realiteit zijn, maar briefschrijver denkt dat het zeer belangrijk is, binnen de te maken keuzes, dat de binnenstad een goede toekomst heeft. Daar hoort het voluit wonen in de binnenstad en de bijbehorende dagelijkse economische bestedingen zeker bij. Briefschrijver geeft aan dat dit overigens voor de hele regio van toegevoegde waarde is, omdat de regio ook belang heeft bij een goede leefbaarheid in de regio, inclusief een goed bedeelde centrumstad met een goed functionerend centrum.

De gemeente heeft kennis genomen van deze mededeling. Verder zie de beantwoording onder 2.a. en 2.b.

Er is op basis van deze reactie geen reden om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

3. Briefschrijver 3

3.a. *Visie gemeente*

Briefschrijver is van mening dat het onttrekken van de woonbestemming aan de binnenstad een ongewenste ontwikkeling is die afbreuk doet aan de kwaliteit van de binnenstad. Wonen in de binnenstad draagt bij aan een gezonde binnenstad. De visie van de gemeente op 'het Ei' geeft ook aan dat wonen moet worden gestimuleerd.

Zie de beantwoording onder 1.d.

3.b. *Financiële schade en waardevermindering*

De waarde van panden in het centrum wordt mede bepaald door het toestaan van wonen op de eerste verdieping. Als deze flexibele mogelijkheid vervalt, leidt dit tot waardevermindering en lastigere verhuurbaarheid. Dus financiële schade bij pandeigenaren.

Zie de beantwoording onder 1.a.

3.c. *Leegstand*

Omdat panden moeilijker verhuurbaar worden, zal het voorstel leiden tot een groter risico op leegstand. Als wonen op de verdieping niet meer mogelijk is, dan zijn panden minder interessant voor een grote groep nieuwe huurders. Ook kan vertrek van huidige huurders mogelijk voorkomen worden als de bovenverdieping als woning gebruikt mag worden.

Door de crisisjaren zijn ondernemers kritischer op de te huren winkeloppervlakte. Bij (nieuwe) verhuur huurt men vaak de bovenverdieping niet voor de winkel. Als het makkelijk is om te wonen boven de winkel wordt flexibiliteit en dus overlevingskans van de ondernemer vergroot en het risico op leegstand verkleind.

Zie de beantwoording onder 1.b.

3.d. Als er geen toestemming meer is voor wonen op de eerste verdieping zal meer winkelruimte in de binnenstad onverhuurd blijven of leeg komen te staan, wat de exploitatie van het onroerend goed onder druk zet. De mogelijke leegstand die dat tot gevolg heeft zal leiden tot verloedering van de panden en dus ook van de binnenstad.

Zie de beantwoording onder 1.b.

Er is op basis van deze reactie geen reden om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

4. Briefschrijver 4

4.a. *Waardevermindering*

Briefschrijver reageert namens [cliënt], eigenaar van pand Boliestraat 29 te Doetinchem. Door het schrappen van de woonmogelijkheid dreigt waardevermindering.

Veel panden in "het Ei" zijn gekocht met een woon / winkelbestemming / centrumdoeleinden. Deze bestemming was en is medebepalend voor de waarde van het pand. Schrappen van de woonbestemming leidt tot waardevermindering, omdat het pand minder flexibel te verhuren of aan te passen is. De waardevermindering kan bovendien leiden tot problemen in bestaande en eventueel nieuwe financiering van het pand.

Zie de beantwoording onder 1.a en 1.b.

Het adres Boliestraat 29 is overigens geen bestaand adres. Uit navraag bij de briefschrijver is gebleken dat het om Boliestraat 35 gaat.

4.b. *Leegstand*

Het pand staat, door faillissement van de vorige huurder, al geruime tijd leeg. Het is nog niet gelukt om een geschikte huurder te vinden. Kennelijk is het aanbod aan winkelruimte te groot en zou er juist naar alternatieve bestemmingen gekeken moeten worden, waaronder woonbestemmingen. Deze ontwikkeling wordt landelijk gestimuleerd, bijvoorbeeld via de Retailagenda.

Zie de beantwoording onder 2.b.

4.c. *Conclusie*

Uitvoering van het plan leidt tot financiële schade en een minder aantrekkelijke binnenstad. Briefschrijver vraagt het plan niet uit te voeren.

Zie de beantwoording onder 4.a en 4.b.

Er is op basis van deze reactie geen reden om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

5. Briefschrijver 5

5.a. *Vertegenwoordiging*

Briefschrijver heeft de inspraakreactie ingediend namens [cliënt 1] en [cliënt 2], verder belanghebbenden genoemd.

Belanghebbenden zijn eigenaren van een aantal panden in het centrum van Doetinchem.

Hier is kennis van genomen. In deze samenvatting wordt verder de term 'briefschrijvers' gehanteerd.

5.b. *Onvoldoende reden voor beperking wonen*

Briefschrijvers zijn van oordeel dat het bestemmingsplan onvoldoende onderbouwt, waarom de woonfunctie in de binnenstad van Doetinchem beperkt moet worden. Het plan vloeit voort uit de in de herziene woningbouwstrategie genoemde kwantitatieve wens om de woningvoorraad tot 2025 nog slechts beperkt te laten groeien.

De argumentatie in het bestemmingsplan heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente. Het bevat echter geen specifieke ruimtelijke argumentatie voor beperking van de groei van de woningvoorraad in de binnenstad. Dit terwijl de binnenstad wezenlijk anders is dan andere gebieden in de gemeente. In de binnenstad is geen sprake van onbenutte woningbouw mogelijkheden. De bebouwing is immers al aanwezig. Alleen de invulling van de gebouwen kan worden gewijzigd. Het blijft onduidelijk waarom de hoeveelheid woningen nu juist in de binnenstad beperkt zou moeten worden.

Zie de beantwoording onder 1.a, 1.b en 1.d.

5.c. *Zorg over aanwezigheid latente woningbouw mogelijkheden in de binnenstad wordt niet gedeeld*

Op basis van de huidige bestemming Centrum in het plan 'Binnenstad en De Veentjes – 2012' is het mogelijk om bijvoorbeeld in plaats van een winkel een woning te realiseren, maar dit kan ook andersom.

Zonder nadere motivatie valt niet in te zien waarom wel een beperking nodig is voor de verandering naar wonen, maar niet voor de verandering van wonen naar andere functies.

Zie de beantwoording onder 1.a.

Vanuit het detailhandelsbeleid zijn de locaties waar de bestemming 'Centrum' aanwezig is onder andere aangewezen voor detailhandel. Vanuit het aanvalsplan binnenstad is wel door de gemeente vastgelegd dat het behouden en versterken van een compacte binnenstad met concentratie van functies van groot belang is voor een vitale toekomstbestendige binnenstad. De gemeente denkt dat het door middel van een stedelijke herverkaveling en andere maatregelen mogelijk is om het compacte stadshart gevuld te houden met detailhandel en horeca, aangevuld met andere publieksfuncties en wonen. Het aanpassen van de bestemming zodat detailhandel niet meer mogelijk is, is daarom vanuit het gemeentelijke en regionale beleid niet gewenst. Maar vanuit het woningbouwprogramma is het nu wel gewenst om de regie op het toevoegen van nieuwe woningen goed te voeren. Dit is ook de aanleiding voor de parapluherziening.

5.d. Grote investering bij verandering nodig

Verandering naar woningen van panden vraagt een grote investering. Dit vormt al een voldoende rem op de behoefte om panden aan te passen voor wonen. Verandering zal in de praktijk slechts plaatsvinden bij concreet gebleken behoefte of als duidelijk is dat de oude functie niet binnen afzienbare tijd wordt ingevuld en de eigenaar meer kansen ziet bij woningen. Daarmee is wijziging naar wonen een effectieve oplossing om concrete leegstand aan te passen.

Zie de beantwoording onder 2.b.

5.e. Vraag naar woningen in binnenstad groeit, terwijl aanbod wordt beperkt

In het algemeen geldt dat de behoefte om in de binnenstad te wonen groeit. Sinds 2003 is de bevolking in binnensteden sneller gegroeid dan elders. Vanuit de omliggende gemeenten is er een trek naar de stad. Doetinchem vormt op die ontwikkeling geen uitzondering. Dat blijkt uit gegevens van het CBS. Het voorontwerpbestemmingsplan staat hiermee haaks op deze landelijke ontwikkeling. Uit de toelichting blijkt niet dat deze overwegingen een rol hebben gespeeld in de gemeentelijke besluitvorming. Daaruit blijkt enkel dat de gemeente de regie wil voeren. Dit brengt echter met zich mee dat het woningaanbod wordt teruggedrongen. En daarmee wordt krimp juist in de hand gewerkt. De vraag naar woningen voor het centrum blijft naar verwachting stijgen, maar het aanbod zal achterblijven. Dit levert niet de door de raad gewenste versterking op van de binnenstad.

Het bestemmingsplan is een onderdeel van de uitwerking van het vastgestelde beleid voor woningbouw. Regionaal zijn er afspraken gemaakt over het te realiseren aantal woningen per gemeente. Doetinchem heeft daarbij, als centrumgemeente, een groter aandeel nieuw te realiseren woningen toegewezen gekregen dan omliggende gemeenten. Dit juist vanwege de trek vanuit de omgeving naar de stad Doetinchem. Dit wil echter niet zeggen dat deze woningen alleen in de binnenstad van Doetinchem gerealiseerd moeten worden. Ook buiten het centrumgebied is behoefte aan nieuwe woningen. De totale behoefte aan woningen in de gemeente – zowel in de binnenstad als daarbuiten – is bepalend geweest voor het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Omdat uit de gegevens van het recent opgeleverde AWLO blijkt dat de behoefte aan woningen in Doetinchem iets groter is dan tot voor kort gedacht bestaat de mogelijkheid om extra woningen beschikbaar te stellen. Daarom vragen wij bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad om een extra reservering voor centrumwonen toe te voegen aan het woningbouwprogramma.

Regievoering door de gemeente leidt niet tot het terugdringen van het woningaanbod in de binnenstad. Het leidt tot een gecontroleerde groei van het woningaanbod in de binnenstad ten opzichte van de huidige situatie. Zie verder de beantwoording onder 1.b en 2.b.

5.f. Als bestaande woning anders gebruikt gaat worden, vervalt mogelijkheid om er weer een woning van te maken

Het bestemmingsplan beperkt de uitwisselbaarheid van functies. Briefschrijvers geven aan dat als een woning anders gebruikt gaat worden, het later niet weer als woning gebruikt kan worden. Als gevolg hiervan zal het aantal woningen in de binnenstad dalen. En zal het aandeel van de andere functies stijgen. Er is niet onderzocht of hier behoefte aan is. Er zijn grote zorgen dat die functies nu al onvoldoende worden ingevuld. Doetinchem is door het Planbureau voor de Leefomgeving ingedeeld in de categorie 'zwak en perifeer', met als kenmerk dat sprake is van een bijzonder hoge en

structurele winkelleegstand. Dit blijkt ook uit informatie van de gemeente Doetinchem (kaart Leegstand). Dus voor de huidige winkel- en kantorenvorraad is er al een overcapaciteit. Door het bestemmingsplan zullen woningen verdwijnen, dus neemt de overcapaciteit nog meer toe, met nog meer leegstand tot gevolg.

Zie de beantwoording onder 1.a, 1.b, 5.c en 5.e.

5.g. Woningen zijn nodig voor bestrijding leegstand

De raad heeft bij de herziene woningbouwstrategie zorgen geuit over de leegstand in het centrum. Daarbij is zij van mening dat de functie wonen van essentieel belang is voor het voorkomen en tegengaan van verloedering in de binnenstad. De huidige leegstandsproblematiek vereist dus dat er juist meer mogelijkheden worden gecreëerd om in de binnenstad te wonen. Hier kan gemakkelijk invulling aan gegeven worden door nieuwbouwmogelijkheden te schrappen. Tot 2025 worden er 1375 woningen bijgebouwd. Brieffschrijvers begrijpen niet dat deze alleen buiten de binnenstad mogen komen. Nieuwe woningen worden toegevoegd, terwijl voor bewoning geschikte gebouwen in de binnenstad leegstaan.

Zie de beantwoording onder 5.e.

De stelling, dat het makkelijk is om nieuwbouwmogelijkheden te schrappen, is onjuist. Het huidige woningbouwprogramma – dat meer dan 1375 woningen omvat – bestaat voor het overgrote deel uit woningen, waarvan de realisatie in contracten is vastgelegd. Zie ook de beantwoording onder 5.e.

5.h. Leegstand versterkt leegstand

Als er sprake is van leegstand, zal dit alleen maar meer toenemen. Niemand wil immers wonen, werken of winkelen in een gebied met veel leegstand. Bij leegstand zullen ook panden die nu nog niet leegstaan, leeg komen te staan. Voor de binnenstad is dit extra gevoelig, omdat de binnenstad de aantrekkelijkheid van de stad als geheel bepaalt. Leegstand in de binnenstad zorgt daardoor voor verdere beperking van de aantrekkelijkheid en dus bevolkingsgroei van Doetinchem.

Zie de beantwoording onder 5.e alsook onder 1.a en 2.b.

5.i. Gevolgen voor brieffschrijvers

Brieffschrijvers zijn van oordeel dat de mogelijkheid gehandhaafd moet blijven om leegstaande panden te kunnen gebruiken en zo nodig aan te passen tot woningen als daar behoefte aan is. Zo kan leegstand effectief worden tegengegaan. Uit de voorgestelde afwijkingbepalingen blijkt echter onvoldoende concreet welk beleid het college hanteert ten aanzien van het toestaan van woningbouw. Het is voor brieffschrijvers niet inzichtelijk wanneer de woningbouw passend is in het woningbouwprogramma.

De gemeenteraad heeft in het besluit over de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie (22 september 2016) vastgelegd onder welke voorwaarden meegewerkt kan worden aan het toevoegen van nieuwe woningen. Op de gemeentelijke website is hierover de informatie te vinden, www.doetinchem.nl/woningbouw. Daarnaast heeft de gemeenteraad de beleidsvrijheid om eerdere besluiten te herzien en daardoor bijvoorbeeld een nieuw plan aan het woningbouwprogramma toe te voegen. Wij vragen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad om een extra reservering voor centrumwonen toe te voegen aan het woningbouwprogramma.

Zie ook de beantwoording onder 1.b en 2.b.

5.j. *Gevolgen voor briefschrijvers*

Daarnaast hebben briefschrijvers een financieel belang. Beperking van de gebruiksmogelijkheden zorgt voor waardedaling van hun panden. De leegstand en verloederding die het gevolg zijn van het voorontwerp zorgen daarbovenop voor een waardedaling van hun panden.

Zie de beantwoording onder 1.a. en 1.b.

5.k. *Gevolgen voor briefschrijvers*

Als het voorontwerp uiteindelijk wordt vastgesteld, zullen briefschrijvers dan ook een planschadeverzoek indienen. Dit leidt tot kosten op de gemeentelijke begroting. Vooralnog blijkt niet dat bij de financiële uitvoerbaarheid aandacht is besteed aan deze gevolgen.

Zie de beantwoording onder 1.a en 1.e.

Met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een 'concreet beleidsvoornemen' voor het schrappen van woningbouwtitels bekend gemaakt. Het bestemmingsplan zal op zijn vroegst pas één jaar na de terinzagelegging van het voorontwerp als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht worden. Briefschrijvers hebben tot die tijd nog de mogelijkheid om binnen de nu nog geldende planologische mogelijkheden een vergunning te krijgen voor een plan voor wonen in de binnenstad. Maken briefschrijvers in die periode geen gebruik van de nu nog bestaande planologische mogelijkheden voor wonen, dan zal er in de toekomst niet meer bij recht een vergunning verleend kunnen worden. Eventuele planschadeclaims zal de gemeente naar verwachting niet honoreren, omdat er dan sprake is van verwijtbaar stilzitten en passieve risicoaanvaarding. Met het voorontwerpbestemmingsplan is de voorzienbaarheid gecreëerd, die dit risico voor de gemeente uitsluit.

Om deze reden hebben alle briefschrijvers in maart 2017 het concept van de Nota van inspraak al ontvangen, waarin het voorstaande ook vermeld was en men dus nogmaals op de gevolgen gewezen is.

5.l. *Conclusie*

Briefschrijvers verzoeken het college om voor de panden in het centrum de mogelijkheden voor woningbouw te behouden en het voorontwerp voor bestemmingsplan Binnenstad en De Veentjes niet verder in procedure te brengen.

Zie de beantwoording op de punten 5.a tot en met 5.k.

Waarschijnlijk doelen briefschrijvers op het voorontwerp van de parapluperziening 'Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd – 2017'.

Er is op basis van deze reactie geen reden om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan als gevolg van de inspraakreacties

Hieronder zijn de wijzigingen per inspraakreactie in het kort weergegeven. In de inspraakreactie zelf is de uitgebreide uitleg, alsook de aanleiding van de genoemde wijzigingen terug te vinden.

Gevolgen voor het plan na aanleiding van inspraakreactie 1:

- 1.a: In de toelichting, bij 'toelichting op de regels' is verduidelijkt wat verstaan wordt onder 'bestaande woningen'.
- 1.b: In de toelichting, bij 'toelichting op de regels' is verduidelijkt hoe de voorwaarde 'passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma' gehanteerd moet worden door het bevoegd gezag.

Gevolgen voor het plan na aanleiding van inspraakreactie 2:

- Geen, voor zover niet bij inspraakreactie 1 benoemd.

Gevolgen voor het plan na aanleiding van inspraakreactie 3:

- Geen, voor zover niet bij inspraakreactie 1 benoemd.

Gevolgen voor het plan na aanleiding van inspraakreactie 4:

- Geen, voor zover niet bij inspraakreactie 1 benoemd.

Gevolgen voor het plan na aanleiding van inspraakreactie 5:

- Geen, voor zover niet bij inspraakreactie 1 benoemd.