

ALDUS VASTGESTELD 28 JUNI 2018

Bestemmingsplan 'Parapluherziening
Uitsluiten woningbouw bestemmingen
Centrum en Gemengd - 2018'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Naast de al bestaande reserveringen een specifieke reservering van 100 woningen toe te voegen aan de lijst toegestane woningen van de herziene woningbouwstrategie voor centrumwonen.

Context

Op 22 september 2016 hebt u ingestemd met het raadsvoorstel 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie'. Dit besluit is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. Ter uitvoering van dit besluit hebben wij het voorliggende bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' (bijlage 2) opgesteld en in procedure gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het najaar van 2016 ter inzage gelegen. Dit om voorzienbaarheid te creëren en daarmee planschadeclaims te voorkomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 maart tot en met 11 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er zijn wel ambtshalve redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen.

Beoogd effect

Na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn alle ongebruikte woningbouw-mogelijkheden, die bij recht mogelijk waren binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd, geschrapt.

Argumenten

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen en van reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). Kortheidshalve verwijzen wij u daarnaar. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

1.2. Hiermee stemt u in met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in de regels van en toelichting op het bestemmingsplan.

Er worden twee wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorgesteld.

Parkeren

Per 1 juli 2018 is het niet meer mogelijk om de aanleg van parkeerplaatsen af te dwingen via de gemeentelijke bouwverordening. De parkeerregeling moet vanaf die datum in het bestemmingsplan opgenomen worden.

In het voorliggende bestemmingsplan moeten parkeernormen voor nieuwe woningen dus in de afwijkingsbepalingen van de regels toegevoegd worden. Ook in de toelichting wordt dit waar van toepassing aangepast, zodat de toelichting aansluit op de regels.

Doetinchem, 15 juni 2018

Verduidelijken 'woningbouwprogramma'

Eén van de voorwaarden voor de afwijkingsbevoegdheid voor nieuwe woningen is dat het moet passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De uitleg van dit begrip is in de toelichting van het bestemmingsplan verfijnd.

De wijzigingsvoorstellen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen (bijlage 3). Voor de exacte locaties van de wijzigingen verwijzen wij u daarnaar. Door deze wijzigingen is sprake van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

2.1. Hiermee is het vastgestelde beleid voor woningbouw voor de bestemmingen Centrum en Gemengd in een aantal bestemmingsplannen vastgelegd.

Voor de uitvoering van beslispunten 1 t/m 4 van het raadsbesluit van 22 september 2016 is de voorliggende parapluerziening opgesteld en in procedure gebracht. Deze parapluerziening beperkt zich tot de bestemmingen Centrum en Gemengd van elf bestemmingsplannen¹ die woningen toelaten binnen deze bestemmingen. De centrum- en gemengd-bestemmingen in Gaanderen zijn niet meegenomen, omdat u daarvoor op 6 juli 2017 al een besluit hebt genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'.

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

Vanwege een wachtperiode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en de verdere procedure tot vaststelling van ruim één jaar is 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 nu de woningbouwmogelijkheid bij recht vervallen en kunnen er in de toekomst alleen nog woningen bij komen nadat hiertoe uitdrukkelijk een afwijkingsbesluit door het college is genomen.

Vanwege de geboden tijdsruimte is het risico op planschadeclaims die leiden tot betaling minimaal. Argument 16.1 van uw besluit van 22 september 2016 gaat hier ook op in.

3.1. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Conform artikel 6.12 1e lid Wro moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Aangezien in het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, is geen exploitatieplan noodzakelijk.

4.1. Voor de leefbaarheid van de binnenstad is het gewenst om in het Ei van de kern Doetinchem en in het centrum van Wehl meer mogelijkheden te creëren voor woningen.

Bij de besluitvorming over de woningbouwstrategie in 2015 en 2016 hebt u voor het toelaten van woningen in de binnenstad én voor latente capaciteit elders een reservering opgenomen van 100 woningen. Deze reservering is inmiddels bijna op. Het is vooral toegekend aan diverse ontwikkelingen. Zowel in de binnenstad als ook aan ontwikkelingen elders, zoals de ontwikkeling ter plaatse van voormalig Muziekhuis Vriese. Enkele latente mogelijkheden, zoals wonen boven winkels, zijn hier ook mee gedekt.

Daarom is het gewenst om specifiek voor centrumwonen een extra aantal woningen te reserveren.

¹ Voor de namen van de betreffende bestemmingsplannen: zie de toelichting op het bestemmingsplan, paragraaf 1.2.

Doetinchem, 15 juni 2018

Het blijkt dat de vraag naar woningen in Doetinchem en Wehl iets groter is dan de afgelopen jaren werd gedacht. Dat noopt tot het beschikbaar stellen van extra woningen voor de centra van Doetinchem en Wehl. Van de 100 extra woningen willen we er vooralsnog 80 voor wonen boven winkels in het Ei van Doetinchem reserveren en 10 voor het centrum van Wehl in verband met de centrumplannen aldaar. De overige 10 woningen willen we flexibel kunnen inzetten op verschillende centrumlocaties. Deze kunnen - indien gewenst - eventueel ook worden ingezet voor wonen achter winkels.

Kantekeningen

2.1. Op het Saronixterrein wordt de woningbouwmogelijkheid nu nog niet beperkt.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' op het Saronixterrein is op dit moment de woningbouwontwikkeling en de realisatie van een supermarkt gaande. Daarom is voor deze locatie nog niet gekozen voor het vastleggen van alleen bestaande woningen. In plaats daarvan wordt voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die aankondigt dat deze mogelijkheid wel komt te vervallen. Het bestemmingsplan 'Saronix e.o. - 2012' gaat uit van een planperiode van 10 jaar. Deze is nog niet bereikt en loopt tot 2023. Tot dan is het gewenst om de woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te behouden. Dit is dus ook de termijn die in de wijzigingsbevoegdheid gehanteerd wordt. Als er dan nog geen woningen gerealiseerd zijn, vervallen die mogelijkheden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het voorliggende bestemmingsplan.

Deze wijze van doorvoeren van beleid in relatie tot nog lopende ontwikkelingen is ook in het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' toegepast. Het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' hebt u op 6 juli 2017 vastgesteld.

4.1. Stellen we niet teveel woningen beschikbaar voor wonen boven winkels?

Vorig jaar hebben we bij de meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) laten zien dat we op dat moment nog een overschot hadden in de woningprogrammering ten opzicht van de afgesproken 1375 woningen. Een deel van het overschot betrof een risico van woningbouwontwikkeling waar we niet op konden sturen. Dat risico liepen we voor een belangrijk deel in het centrum van de kern Doetinchem en in andere gebieden met de bestemming Centrum of de bestemming Gemengd. Door vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan weten we zeker dat we dat risico niet meer lopen. In plaats daarvan hebben we nu een reservering voor 100 woningen. Hoewel we niet precies weten hoe groot het risico was – dat kan kleiner of groter dan 100 woningen zijn geweest – is er in feite slechts sprake van een verschuiving van een risico naar een reservering. Per saldo verandert er niets. We hebben alleen meer zekerheid over het maximale aantal en we hebben de regie in handen.

In zijn algemeenheid geldt: hoe meer 'ongewenste' woningen we kunnen tegenhouden hoe meer 'gewenste' woningen (zoals wonen boven winkels in het centrum van Doetinchem en wonen in het kader van de centrumontwikkeling in Wehl) we kunnen toestaan.

4.2. Passen de extra woningen binnen de regionale afspraken?

In kanttekening 4.1. hebben we uitgelegd dat er per saldo geen sprake is van een toevoeging, maar slechts van een verschuiving. Daarnaast geldt dat wij niet verplicht zijn om van de reservering gebruik te maken. Wij kunnen medewerking aan een initiatief te allen tijde weigeren als dat vanwege de regionale afspraken noodzakelijk is.

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 herziene woningbouwstrategie (budgetnummer 48100103 Actualisering bestemmingsplannen). Hiermee zijn de kosten voor het bestemmingsplan gedekt.

Doetinchem, 15 juni 2018

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen 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 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 gemeente gebaat is bij het snel van kracht worden van het bestemmingsplan.

In de publicatie zullen wij de in het bestemmingsplan aangebrachte wijziging specifiek benoemen. Zoals voorgeschreven, wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad, in de Staatscourant en op de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizion.

Het besluit om naast de bestaande reserveringen een specifieke reservering van 100 woningen toe te voegen aan de lijst toegestane woningen zal bekend gemaakt worden op de gemeentepagina en op de website.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Parapluziending Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018'
2. Nota van zienswijzen, 1114537 (niet anoniem) / 1117026 (anoniem)
3. Nota van wijzigingen, 1117032

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

drs. T. Kemper

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018;

overwegende, dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 1 maart 2018 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
- de zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er wel aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen één en ander zoals beschreven in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.R70B014A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 07-12-2017 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 07-12-2017;

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

gelet op het feit dat de beeldvormende raad d.d. 28 juni 2018 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 Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Naast de al bestaande reserveringen een specifieke reservering van 100 woningen toe te voegen aan de lijst toegestane woningen van de herziene woningbouwstrategie voor centrumwonen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 juni 2018,

, griffier

, voorzitter