

ALDUS VASTGESTELD 30 MAART 2020

Bestemmingsplan Stedelijk gebied –  
najaar - 2019**Te besluiten om:**

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' 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 voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' is de eerste stap van het groeimodel (zie bijlage 1). De andere twee stappen zijn samen met de huidige stap in de onderstaande tabel weergegeven:

Stap	Gebied <sup>1</sup>	Planning ontwerp ter inzage	Vaststelling door de gemeenteraad
Stap 1	Gaanderen (G) + Doetinchem West (DW)	Najaar 2019	Voorjaar 2020
Stap 2	G+DW + Wehl Nieuw-Wehl (WNW) + Centrum (C)	Voorjaar 2020	Najaar 2020
Stap 3	G+DW+WNW+C + Doetinchem Oost (DO) + Langerak (L) + Bedrijventerrein (BT)	Najaar 2020	Voorjaar 2021

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf 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.

*2.1. De zienswijzen geven aanleiding tot wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan.*

De zienswijzen vormen aanleiding tot enige aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De wijziging die doorgevoerd is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3.2) gaat over de beschrijving van de boringsvrije zone en de koude-warmteopslagvrije zone.

<sup>1</sup> In de bijlage 2 zijn de gebieden op kaart weergegeven.

Doetinchem, 27 maart 2020

*2.2. 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.

De twee belangrijkste ambtshalve wijzigingen zijn winkelcentrum De Bongerd en Woonwijk Wijnbergen fase 5 en 6.

Winkelcentrum De Bongerd is buiten het plangebied gelaten van het voorliggende bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het winkelcentrum ingrijpend wordt verbouwd. De verbouwing past niet binnen de geldende planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dat nu voorligt. Voor dit gebied wordt daarom binnenkort een eigen planologische procedure doorlopen.

Bij de uitwerking van fase 5 en 6 van de nieuwbouwwijk Wijnbergen zijn de toekomstige perceelsgrenzen anders komen te liggen dan destijds in het 'oude' bestemmingsplan bedacht was. Het blijkt nu dat door verschuivingen (variërend tussen 2 en 5 meter) van de grens tussen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' de gewenste verkaveling wel te realiseren is. Tevens is hiermee de stedenbouwkundige aansluiting op het groengebied Kapperskolk verbeterd.

Het door uw raad in 2010 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen is aangepast op basis van nieuwe stedenbouwkundige inzichten. Voor de woningen aan de Kapperskolk gelden nu dezelfde beeldkwaliteitseisen als de nabijgelegen woningen van het deelgebied 'Aansluiting Oude Doetinchemseweg/Europaweg'.

*2.3. Hiermee is de eerste stap uit het groeimodel uitgevoerd.*

Met deze eerste stap is er een actueel juridisch-planologisch regime voor de deelgebieden Gaanderen en Doetinchem West. Hiermee is er één bestemmingsplan waarin alle bouw- en gebruiksmogelijkheden staan en de eerste stap naar één uniforme regeling voor het hele stedelijke gebied. Hiermee wordt voorkomen dat er ongelijkheid ontstaat voor de inwoners in verschillende gebieden. Dit komt de rechtszekerheid ten goede.

*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 het beleid is vertaald dat door uw gemeenteraad is vastgesteld (d.d. 6-7-2017).

U hebt toen besloten dat de beleidsvertalingen ook voor de andere stedelijke bestemmingsplannen zo toegepast moeten 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 als deze passen in het gemeentelijke woningbouwbeleid. Als het beleid verandert, hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden. Een nieuw woningbouwinitiatief wordt getoetst aan het dan geldende woningbouwbeleid. Veelal kan met een afwijkingbesluit van het college meegewerkt worden aan de realisatie van nieuwe woningen.

Doetinchem, 27 maart 2020

*2.6. Hiermee geven we invulling aan uw besluit over de dansschool Berentsen in Gaanderen.*

In het bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' was per abuis de aanduiding 'bedrijfswoning' niet opgenomen ter plekke van de aanwezige bedrijfswoning van het perceel Rijksweg 288 (Dansschool Berentsen). Uw raad heeft hier op 22 februari 2018 een besluit over genomen (besluitnummer 2018-22). Met het voorliggende bestemmingsplan is deze omissie hersteld en is uitvoering gegeven aan uw besluit.

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

Met een actueel bestemmingsplan wordt een goede basis gelegd voor de inwerking-treding van de Omgevingswet. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (gepland op 1 januari 2021) vormen alle dan geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen in één keer de basis van het omgevingsplan. Hoe minder verschillende planologische regimes we dan als gemeente hebben, hoe makkelijker het dan ook is om daarna met dit omgevingsplan 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 een aantal bouw- en gebruiksregels versoepeld. Zie hiervoor bijlage 5. Hiermee is (meer) ingespeeld op de maatschappelijke behoefte en kunnen vergunningen sneller worden afgegeven.

*3.1 Het gaat hier om de actualisatie van een bestemmingsplan, 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 in het kader van actualisatie. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten (uren) voor het opstellen van de actualisatie van een bestemmingsplan worden jaarlijks opgenomen in de jaarplannen. Externe kosten worden gefinancierd uit het budget dat beschikbaar is vanuit het actualiseren van bestemmingsplannen (budgetnummer 48100103). Hiermee zijn de kosten voor het bestemmingsplan gedekt.

### **Kantekeningen**

*2.1 Waarom zijn enkele gebieden buiten het plangebied gelaten?*

De plangebieden van de bestemmingsplannen 'Europaweg - 2019' en 'Tankstations Oostelijke Randweg en Wijnbergseweg 39-41 - 2019' en de planontwikkeling van winkelcentrum De Bongerd (zie ook argument 2.2) 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. Pas als deze bestemmingsplanprocedures helemaal afgerond zijn (de plannen 'van kracht zijn') dan worden deze bestemmingsplannen in een volgende stap van het groeimodel opgenomen.

Doetinchem, 27 maart 2020

*2.2 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 afwijkingmogelijkheden opgenomen. Hierdoor zijn we als gemeente er ook zeker van dat die woningen gebouwd worden waar ook behoefte aan is. Woningen die 'bij recht' (dus zondermeer) mogelijk waren, worden met het voorliggende bestemmingsplan definitief geschrapt. Alleen bestaande woningen zijn vastgelegd. Hierdoor heeft de gemeente de regie over de realisatie van nieuwe woningen.

**Vervolg**

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolprocedure. 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.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal 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 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 het plangebied gebaat zijn bij het snel van kracht worden van het bestemmingsplan.

**Bijlagen**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019';
2. Kaart met de gebieden per stap;
3. Nota van zienswijzen, 1285298 (niet anonieme versie) 1285302 (anonieme versie);
4. Nota van wijzigingen, 1291199;
5. Overzicht wijzigingen Planologisch beleid 2011;
6. Raadsbesluit 28 november 2019 Woningbouwstrategie 2019.

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 - najaar - 2019';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 28 november 2019 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de Nota van zienswijzen;
- deze zienswijzen geen 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 - najaar - 2019' wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.SgB001-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 15-02-2019 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 27-05-2019;
- het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raad d.d. 12 maart 2020 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 - najaar - 2019' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 maart 2020,

, griffier

, voorzitter