

ALDUS VASTGESTELD 6 JULI 2023

Bestemmingsplan 'Specifieke gevallen
woningsplitsing - 2023'

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het buitengebied doen zich situaties voor waar sprake is van (langdurige) dubbele bewoning, waarbij veelal sprake is van een familierelatie. Tegelijkertijd kan het zijn dat op basis van de beheersverordening maar 1 woning is toegestaan. Daarom heeft de gemeente Doetinchem in 2017 een oproep gedaan om deze situaties in beeld te krijgen. Met de bedoeling om die situaties van dubbele bewoning (kosteloos), mits voldaan aan de geldende voorwaarden, ook goed te regelen in een bestemmingsplan. Over deze werkwijze met achtergrondinformatie bent u ook geïnformeerd in 2016 met raadsmededeling 2016-125. Met voorliggend voorstel wordt het daarvoor opgestelde bestemmingsplan aan u ter besluitvorming voorgelegd.

Het bestemmingsplan heeft van 26 januari tot en met 8 maart 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen op het plan ingediend. Ook is er een andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

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

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 1). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Eén zienswijze is aanleiding geweest voor het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit betreft de toevoeging van een artikel dat gaat over herbouw van een woning. Door toevoeging van dat artikel ontstaat uniformiteit met de regels voor de bestemming 'Wonen' zoals die zijn opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' (en gelden voor gesplitste woningen). De indiener van de andere zienswijze beoogt met de zienswijze alsnog meegenomen te worden in het bestemmingsplan. Om de redenen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen heeft die zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Door de Nota van zienswijzen vast te stellen stemt u in met de geformuleerde reactie.

Doetinchem, 28 juni 2023

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

De Nota van wijzigingen (bijlage 2) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. Naast de wijziging naar aanleiding van een ingediende zienswijze hebben ambtshalve enkele wijzigingen plaatsgevonden die meer redactioneel van aard zijn en geen inhoudelijke effect hebben op het bestemmingsplan.

2.1. Het bestemmingsplan legt planologisch vast dat op de betreffende adressen sprake is van een gesplitste woning.

Met de oproep in 2017 heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om zich te melden bij de gemeente om kenbaar te maken dat sprake is van een gesplitste woning en om die situatie (kosteloos) op een juiste manier vast te leggen in een bestemmingsplan. Het nu al hebben van bijvoorbeeld twee huisnummers of een kadastraal gescheiden woning/perceel, betekent niet dat op basis van de nu geldende beheersverordening twee woningen zijn toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan (bijlage 3) wordt planologisch geregeld dat sprake is van een gesplitste woning en dus twee (in plaats van één) zelfstandige woningen zijn toegestaan binnen één hoofdgebouw.

2.2. Gebruik is gemaakt van de voorwaarden voor splitsing zoals vastgelegd was in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' heeft uw raad de voorwaarden vastgesteld waaronder aan een adres planologisch de aanduiding gesplitst kan krijgen. Op basis van die voorwaarden is in 2017 ook de oproep gedaan. Het voorliggende bestemmingsplan is daar het resultaat van. Het gaat om de voorwaarden:

1. er is sprake van een legaal woongebouw;
2. er is sprake van in gebruik name door twee zelfstandige huishoudens vóór 4 april 2012 en
3. er is bouwkundig sprake van twee zelfstandige woningen.

De woningen in het voorliggende bestemmingsplan voldoen aan deze voorwaarden. Voor de laatste voorwaarde is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan eventuele nog te nemen maatregelen uitgevoerd moeten zijn.

2.3. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch regelen van al bestaande situaties (binnen al bestaande panden). Daarmee is de ruimtelijke impact beperkt en is in samenhang daarmee het plan uitvoerbaar gebleken.

3.1. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling en daarmee ook geen sprake van verhaal van kosten.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor woningsplitsing. De feitelijke bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die financieel onderbouwd moeten worden dan wel waarbij sprake is van kosten die verhaald moeten worden. 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.

Financiën

Niet van toepassing.

Doetinchem, 28 juni 2023

Kanttekeningen

2.1. Waarom heeft er een lange periode gezeten tussen de oproep en de besluitvorming over het bestemmingsplan?

Het is niet te ontkennen dat tussen de oproep in 2017 en voorliggend voorstel een periode van zes jaar zit. De onzekerheid over het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012', de vernietiging van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' begin 2020 en het vervolgens opstellen van de daarop volgende beheerverordening 'Landelijk gebied – 2020' heeft de nodige personele inzet gevraagd. Net als voor andere ruimtelijke ontwikkelingen waar personeel op ingezet is. Medio 2022 is, na al eerder uitgevoerde voorbereidingen, voorliggend bestemmingsplan weer opgepakt.

2.2. Waarom is gebruikgemaakt van een regeling uit het vernietigde bestemmingsplan Buitengebied – 2012?

Toen in 2017 de oproep is gedaan gold het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'.

Daarom is op dat moment ook de regeling met bijbehorende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' gedeeld. Begin 2020 is het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' in zijn geheel vernietigd.

Vanuit het oogpunt van een betrouwbare overheid zijn wij, ondanks de vernietiging, uitgegaan van de al eerder gedeelde regeling met bijbehorende voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Op basis van de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' zou het college van burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012' te wijzigen. Vanwege de vernietiging wordt voorliggend plan nu aan u als gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. En is dus sprake van een handelswijze overeenkomstig andere bestemmingsplannen die aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vervolg

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit, de vervolgprocedure, de publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde plan. In de publicatie zullen wij de wijzigingen kort benoemen. Zoals voorgeschreven wordt de publicatie geplaatst op de gemeentelijke website, in het digitale gemeenteblad en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, 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 gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de eigenaren van de betreffende locaties gebaat zijn bij het snel van kracht worden van het bestemmingsplan en daarmee op korte termijn de situatie op een juiste manier planologisch is vastgelegd.

Doetinchem, 28 juni 2023

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Als de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, is de intentie om eventueel beroep versneld te behandelen en versneld uitspraak te doen. Een appellant mag geen pro-formaberoep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen. Dit brengt voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met zich mee dat:

- alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen,
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Nota van wijzigingen
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023'

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

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023';

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 26 januari 2023 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- een zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen zoals vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB004-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 15-09-2021 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 15-09-2021;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 15 juni 2023 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 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 6 juli 2023,

, griffier

, voorzitter

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023**

Anonieme versie

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	4
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	5

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' heeft betrekking op 14 locaties in het buitengebied van gemeente Doetinchem en legt de bestaande dubbele bewonings situatie op die locaties juridisch-planologisch vast. Dit betreft een afronding van een oproep uit 2017 en betreft de adressen:

- Binnenweg 10 & 10a te Gaanderen
- Boeninksteeg 16 & 16a te Doetinchem
- Doesburgseweg 53 & 53a te Wehl
- Ellegoorsestraat 24 & 24a te Doetinchem
- Ellegoorsestraat 25 & 25a te Doetinchem
- Goorstraat 15 & 15a te Doetinchem
- Halseweg 6 te Doetinchem
- Heikantseweg 8 & 8a te Wehl
- Kerkstraat 11 & 11a te Gaanderen
- Kleefslagsestraat 3 & 3a te Wehl
- Oude Pinnedijk 8 & 8a te Gaanderen
- Peppelmansdijk 7 te Gaanderen
- Turfweg 15a & 15b te Doetinchem
- Zelhemseweg 21 & 21a te Doetinchem

Gevolgte procedure

Vanaf 26 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (tot en met 8 maart 2023). In deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [briefschrijver 1], namens [cliënt 1], gedateerd op 2 februari 2023, ontvangen op 3 februari 2023, berichtnummer 1610351
2. [briefschrijver 2], namens [client 2], gedateerd 6 maart 2023, ontvangen 7 maart 2023, berichtnummer 1618921

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In de reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Op 15 maart 2023 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de briefschrijvers heeft in de zienswijze aangeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. Briefschrijver geeft namens cliënt aan dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend herbouw van de woning op dezelfde plek toelaat. Daarbij wordt aangegeven dat in de geldende beheersverordening voor het landelijk gebied ook een bepaling is opgenomen (21.4.7) om herbouw op een andere plek binnen het hoofdfunctievlak plaats te laten vinden. Briefschrijver verzoekt namens cliënt om eenzelfde bepaling ook in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' op te nemen.

Antwoord gemeente

Dit verschilt inderdaad. En dit is niet gewenst. Daarom wordt in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' een vergelijkbare bepaling opgenomen als in de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Ook omdat voor andere gesplitste woningen die nu al onderdeel zijn van de beheersverordening dit wel mogelijk is.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen, vergelijkbaar met artikel 21.4.7. van de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. Zo kan de herbouw onder de voorwaarden op een andere plek binnen hetzelfde bestemmingsvlak plaatsvinden.

Zienswijze 2

2-1. Briefschrijver geeft namens cliënt aan dat cliënt de oproep van de gemeente uit 2017 heeft gemist. En dat in de veelvuldige contacten tussen cliënt en gemeente inzake een ander dossier cliënt door gemeenten niet is gewezen op de mogelijkheid in aanmerking te komen voor woningsplitsing op basis van de betreffende regeling.

Antwoord gemeente

Via de gemeentepagina in de lokale weekkrant en via de website is in 2017 4 keer (februari, maart, april en mei) een oproep gedaan. Zodat mensen konden reageren om gebruik te maken van de regeling voor woningsplitsing als voldaan wordt aan de voorwaarden. Dit is een normale en geaccepteerde manier van informeren van inwoners door de gemeente. En het is een verantwoordelijkheid van de inwoners zelf om actief informatie van de gemeente te volgen.

Met cliënt zijn met verschillende collega gesprekken gevoerd over verschillende onderwerpen. Van deze gesprekken is geen verslag gemaakt. Of wel of niet over woningsplitsing is gesproken kan niet worden achterhaald en laten wij dan ook in het midden.

2-2. Briefschrijver verzoekt namens cliënt om de woning Hertelerweg 5 van cliënt en aangrenzende woning Hertelerweg 5a alsnog in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023' op te nemen. Briefschrijver geeft aan dat beide woningen voldaan aan de voorwaarden van de regeling.

Antwoord gemeente

Briefschrijver geeft aan dat voldaan wordt aan de betreffende voorwaarden die zijn toegepast om meegenomen te worden in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing – 2023'. Enig bewijs/nadere onderbouwing van het standpunt dat voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gehanteerd ontbreekt bij de zienswijze. Zoals een bouwkundige rapportage waarin wordt aangetoond dat wordt/kan worden voldaan aan de eisen van een zelfstandige woning.

Daarnaast ontbreekt een (beknopte) onderbouwing in ruimtelijke zin waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is nodig ook al is sprake van het planologisch regelen van een al bestaande situatie. Dit blijkt ook uit jurisprudentie, zoals de uitspraak van de ABRS van 12 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:450.

De zienswijze is daarnaast niet aantoonbaar ingediend namens de eigenaar/bewoners van de woning Hertelerweg 5a, die ook onderdeel zou worden van de splitsing. Daarmee is niet evident of de eigenaar/bewoner van die woning ook wenst dat zijn/haar woning onderdeel uit gaat maken van een planologische herziening. In dat kader is ook de wijze van bestemmen relevant; die vraagt namelijk dat betrokken eigenaren overeenstemming hebben over de wijze waarop pand en perceel worden gesplitst.

Tot slot wordt het plangebied van het bestemmingsplan vergroot als de woning van cliënt in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Deze wijziging is naar mening van de gemeente dermate groot, dat sprake is van een wezenlijke wijziging. Daarmee zou de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan opnieuw moeten worden doorlopen. Dit heeft gevolgen voor de 14 locaties die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is van mening dat die gevolgen niet in verhouding staan het opnemen van de woning van cliënt. Mede gezien de mogelijkheid die cliënt heeft gehad om zich in 2017 (na herhaalde algemene oproepen) bij de gemeente te melden. De 14 locaties die onderdeel zijn van het bestemmingsplan hebben dat wel gedaan.

Dit antwoord betekent niet dat de gemeente niet wil meewerken aan een aanpassing van het planologische regime. Alleen dat de gemeente het niet opneemt in het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023'. Cliënt kan samen met de eigenaren van Hertelerweg 5a een verzoek indienen. Dat verzoek zullen wij dan beoordelen.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

- Geen.

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023**

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Specifieke gevallen woningsplitsing - 2023' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
4.2.3	Eerste regel aanpassen naar: <i>In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub c mogen.....</i>	Verwijzen naar juiste sublid c i.p.v sublid d
4.2.5	Eerste regel aanpassen naar: <i>In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub c mogen....</i>	Verwijzen naar juiste sublid c i.p.v. sublid d
4.4	Toevoeging artikel 4.4.4 'herbouw woning op een andere plek'	Naar aanleiding van zienswijze (zie nota van zienswijzen). Dit is in lijn met wat in de beheersverordening is opgenomen voor de bestemming 'Wonen'.
4.5.3	Verwijderen woordje 'bedrijfs' uit titel van dit artikel	Dit artikel gaat over de bestemming 'Wonen' en niet over 'Bedrijf'.
17	Aanvullen met ondertekening en datum raadsvergadering	Artikel incompleet

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Er zijn geen wijzigingen op de plankaart.

Er zijn geen wijzigingen in de toelichting.

Er zijn geen wijzigingen in de bijlagen van de toelichting.

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn '*cursief*' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.