

**INHOUDSOPGAVE** (met vermelding van het nummer van de bladzijde)

- 1 INLEIDING (2)**
  - 1.1 Aanleiding tot de herziening (2)
  - 1.2 Historische ontwikkeling (2)
  - 1.3 Vigerende bestemmingsplannen (3)
  
- 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED (5)**
  - 2.1 Het ruimtelijk gegeven (5)
  - 2.2 Omschrijving van het plangebied (5)
  
- 3 UITGANGSPUNTIEN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING (10)**
  - 3.1 Streekplan & Structuurplan (10)
  - 3.2 Overige plannen en nota's (10)
  
- 4 DE GEWENSTE ONTWIKKELING (12)**
  - 4.1 Algemeen (12)
  - 4.2 Wonen (12)
  - 4.3 Werken (13)
  - 4.4 Maatschappelijke voorzieningen (14)
  - 4.5 Detailhandel en dienstverlening (14)
  - 4.6 Groenvoorzieningen (15)
  - 4.7 Verkeer (15)
  - 4.8 Recreatie (15)
  - 4.9 Ontwikkelingslocatie (18)
  
- 5 MILIEU (20)**
  - 5.1 Milieu-aspecten in het plangebied (20)
  - 5.2 Geluidbelasting op de ontwikkelingslocatie (21)
  
- 6 TOELICHTING SYSTEMATIEK BESTEMMINGSPLAN (22)**
  - 6.1 Algemeen (22)
  - 6.2 Bestemmingsplansystematiek (22)
  - 6.3 Opbouw voorschriften (24)
  
- 7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID (26)**
  - 7.1 Basisnota (26)
  - 7.2 Inspraak (26)
  - 7.3 Vooroverleg (28)
  - 7.4 Nieuwe ontwikkelingen (32)
  - 7.5 Economische uitvoerbaarheid (34)

**BIJLAGEN VAN DE TOELICHTING**

1. Huisnummer- en straatnamenkaart
2. Natuurpark Overstegen, vrij baan voor plant en dier
3. Akoestisch onderzoek
4. Uitnodiging voor de inspraak en de inloopavond
5. Publikaties omtrent ter inzage legging ontwerp
6. Afschriften kenbaar gemaakte zienswijzen en verslag hoorzitting

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding tot de herziening

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (verder WRO) geeft in artikel 33 aan dat een bestemmingsplan in principe eenmaal in de tien jaar dient te worden herzien. Het plangebied van Overstegen, dat in het noordwestelijk deel van de bebouwde kom van Doetinchem gelegen is, wordt geregeld in een bestemmingsplan, dat uit de zestiger jaren stamt.

Ondanks het in rechte geraken van dit bestemmingsplan werden een groot aantal woningen gerealiseerd door toepassing van anticipatieprocedures, waarbij van eisen van dit plan werd afgeweken. Elk van deze anticipaties gold voor een klein deel van het plangebied.

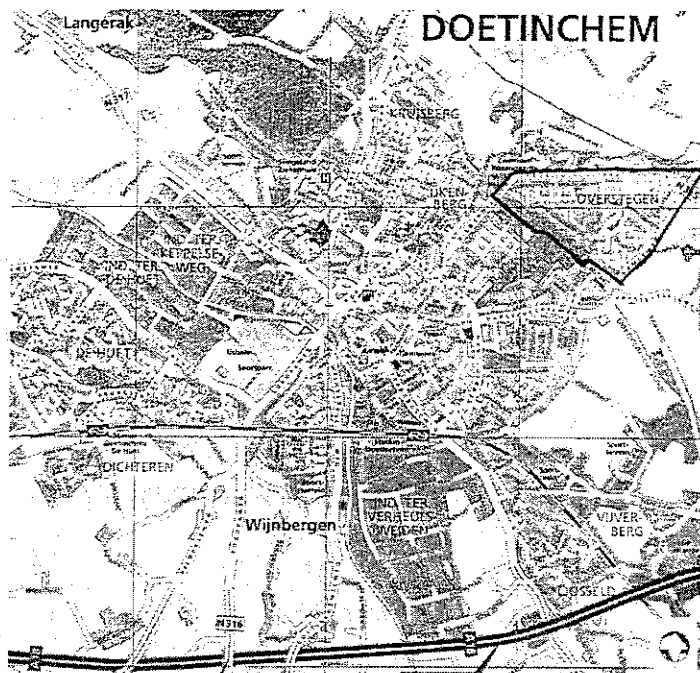
Niet alleen anticipaties, maar ook een grote hoeveelheid herzieningen van het geldend plan, die eveneens voor kleine delen van het plangebied golden, leiden tot een aanmerkelijk ander stedenbouwkundig beeld dan in het plan was voorzien. Tevens ontstond daarmee de situatie dat een duidelijk samenhangende woonwijk - in juridisch opzicht - verbrokkeld geregeld werd. Deze herziening beoogt aan deze situatie een einde te maken. Met deze herziening worden de volgende doeleinden bereikt:

- de vertaling van het geldende planologisch beleid van gemeente en provincie naar het plangebied;
- het bepalen van de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied, teneinde beheer en consolidatie mogelijk te maken;
- het definitief regelen van in het verleden met toepassing van artikel 19 WRO gerealiseerde bebouwing;
- het ontwikkelen van regelen ten behoeve van een ontwikkelingslocatie voor bebouwing op het terrein naast de Boddens Hosangstraat nr. 40 en de natuurontwikkeling in Park Overstegen en
- het bieden van een adequaat juridisch kader gericht op een globaal en flexibel bestemmingsplan dat geen afbreuk doet aan de rechtspositie van de betrokkenen.

### 1.2 Historische ontwikkeling

Doetinchem werd rond 1900 een potentieel centrum voor de Achterhoek. Na de eerste wereldoorlog volgde de feitelijke totstandkoming van de centrumfunctie van Doetinchem, met name door de komst en ontwikkeling van de industriële werkgelegenheid en de positie van de veemarkt.

In het Structuurplan 1956 wordt Overstegen voor de eerste keer genoemd. Op de daarbij bijbehorende kaart verschijnt het als een omvangrijke woonwijk op vrijwel onbebouwd terrein. Met het bouwen van Overstegen werd in eerste instantie een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de streekverzorgende functie van Doetinchem op het gebied van wonen. Daarbij werd de gedachte gekoesterd dat tijdens het voltooiën van de wijk de woningnood in en om Doetinchem zou worden beëindigd, zodat de wijk voornamelijk benut zou worden voor de vestiging van forenzen. Onder invloed van het beleid van



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Doetinchem

Minister Bogaerts (1966) kwam het accent van volkswoningbouw sterker op de kwantiteit te liggen. Om het woningtekort in te halen, moest in korte tijd een zeer grote woningproductie tot stand worden gebracht en ook Overstegen werd daarvoor aangewend.

Overstegen is als gevolg van deze ontwikkeling een typische zestiger/zeventiger jaren woonwijk geworden. Het meest in het oog lopend van de wijken uit deze periode is laagbouw in de vorm van premie- en vrije sectorwoningen. Men ziet conventionele rijtjeshuizen langs rechte straten, die haaks op elkaar staan.

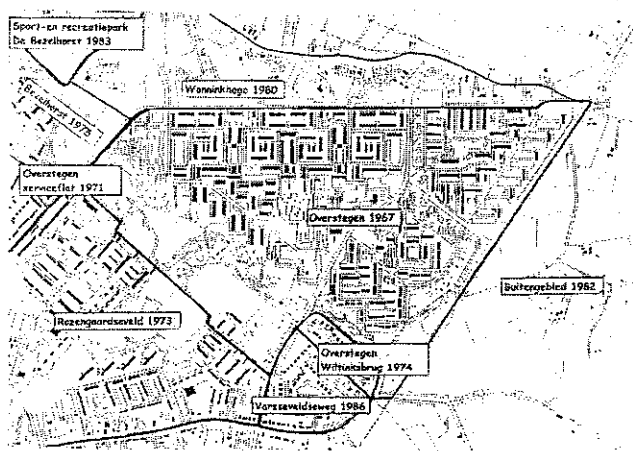


Figuur 1.2 Overstegen in 1970

Ook de hoogbouw, veelal gesitueerd langs de randen van de wijk of delen daarvan, valt op. Opmerkelijk is het feit dat de centrumvoorzieningen sterk geconcentreerd zijn. Buiten de centra komen geen commerciële activiteiten voor. De maatschappelijke voorzieningen zijn wat meer gespreid, met een accent rondom het zuidelijk deel van de Boddens Hosangstraat.

In het plangebied zijn, op de waterlopen in het park na, geen historische gegevens aanwezig. De wijk is destijds gebouwd op een eskomplex, dat hoger gelegen was dan zijn omgeving. De topografische kaart van 1864 laat veel steilrandjes zien met aan de rand van de essen de weggetjes, boerderijen en een bosje. Van deze gegevens is bij de realisering van de wijk weinig gebruik gemaakt.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen



Figuur 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied beslaat een groot deel van het plangebied van het oude bestemmingsplan "Overstegen". Dat bestemmingsplan werd bij raadsbesluit van 9 februari 1967 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 maart 1968 goedgekeurd. Zoals in paragraaf 1.1 al werd vermeld kent dit plan een twintigtal herzieningen. Een tamelijk deel van deze herzieningen had betrekking op het uitbreiden van bestaande woningen of het plaatsen van bijgebouwen. De overige dienden een ander doel. In het navolgende wordt daarop ingegaan.

Een herziening betrof de ontwikkeling van infrastructuur.

#### - Overstegen 5<sup>e</sup> herziening

Deze herziening werd op 26 juli 1988 goedgekeurd. Ze betrof de aanleg van het vrijliggend fietspad

Doetinchem-Zelhem op het voormalige spoorwegtracé.

Een herziening betrof de verdere ontwikkeling van het winkelcentrum.

- **Overstegen 12<sup>e</sup> herziening**

Deze herziening werd op 11 januari 1990 goedgekeurd. Ze betrof de interne verbouwing van en enkele wijzigingen aan de buitenzijde van het winkelcentrum Overstegen.

Vier herzieningen betroffen de realisatie van nieuwe woningen op braakliggende terreinen.

- **Overstegen 11<sup>e</sup> herziening**

De herziening werd op 1 september 1989 goedgekeurd. Ze betrof de realisering van 2 dubbele woningen in de vrije sector aan de Eduard Schilderinkstraat.

- **Overstegen 15<sup>e</sup> herziening**

Deze herziening werd op 9 november 1999 goedgekeurd. Ze sloot op een eerdere anticipatieprocedure aan, die de realisatie van 20 woningen aan de Lorentzlaan betrof.

- **Overstegen 16<sup>e</sup> herziening**

Deze herziening werd op 17 december 1990 goedgekeurd. Ze sloot op een eerdere anticipatieprocedure aan, die de realisatie van 39 woningen aan de Einthovenlaan betrof.

Een procedure betrof de realisatie op een locatie, die eerder voor bebouwing met een andere functie kende.

- **Overstegen 19<sup>e</sup> herziening**

Deze herziening werd op 6 oktober 1994 goedgekeurd. Ze betrof de bouw van 19 gestapelde wooneenheden ter plaatse van twee afgebroken schoolgebouwen aan de Stevinlaan.

## 2 **BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED**

### 2.1 **Het ruimtelijk gegeven**

Het plangebied Overstegen ligt in het noordelijke kwadrant van het stedelijk gebied van Doetinchem, op zo'n 2,5 kilometer van het stadscentrum.

Aan de noordzijde grenst Overstegen aan de wijk Wonninkhage, die rond 1980 gebouwd werd, zuidwestelijk aan de wijk Rozengaardseveld, die tussen 1950 en 1970 gebouwd werd en aan de oostzijde aan het buitengebied. Het plangebied wordt begrensd door de volgende ruimtelijke elementen:

- aan de noordzijde de Bilderdijkstraat, de Bevrijdingsstraat en de Anne Frankstraat;
- aan de oostzijde de Zelhemseweg en
- aan de zuidwestelijke zijde het Park Overstegen.



**Figuur 2.1** Begrenzing van het plangebied Overstegen

De straatnamen en huisnummers zijn ingetekend op een kaart, die bijlage 1 van de toelichting vormt.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 77 hectares, waarvan een deel in beslag genomen wordt door Park Overstegen. Het plangebied wordt gekenmerkt door een overwegende woonfunctie, die in hoofdzaak is vormgegeven door rijtjeswoningen en hoogbouw. De wijk heeft een gemiddelde woningbezetting van 2,1 personen tegenover een gemiddelde woningbezetting in Doetinchem van 2,5. De woningvoorraad bestaat uit verschillende woningtypen en is voor ruim 90% gerealiseerd in de huursector. Koopwoningen zijn gesitueerd aan de Lorentzlaan, de Stevinlaan, de Eduard Schilderinkstraat en in de uiterste noordwestelijke hoek van de wijk. Grotere eenheden, zoals het winkelcentrum en het wijkcentrum staan vrij centraal in het plangebied. Dat geldt ook voor de vijf scholen.

### 2.2 **Omschrijving van het plangebied**

#### **Bevolking**

Uit de inventarisatie van de bestaande toestand blijkt dat de woonfunctie in het plangebied de belangrijkste rol inneemt. Per 31 december 1997 woonden bijna 4800 personen in Overstegen, ongeveer 6% van het totale aantal inwoners van de gemeente Doetinchem. Het aantal kinderen tot en met 12 jaar ligt rond de 12% tegen gemiddeld 16% in Doetinchem. Het aantal 50-plussers vormt 36% van de populatie tegen gemiddeld 28% in de gehele gemeente. De hoeveelheid inwoners van Overstegen is de laatste jaren nauwelijks toegenomen. Het aantal 50-plussers vertoont een stijgende lijn, terwijl het aantal kinderen de laatste vijf jaren is afgenomen. Opvallend is dat in de leeftijdscategorie 25 tot 29 jaar een behoorlijke piek wordt waargenomen. Ook de leeftijdsklasse 45 tot 54 jaar is meer dan gemiddeld vertegenwoordigd. De 2050 woningen herbergen 4800 personen. Dit levert een lage gemiddelde woningbezetting in Overstegen op. Het vindt zijn oorzaak in het feit dat een groot deel van de gezinswoningen door kleinere huishoudens bezet wordt.

#### **Woningvoorraad**

Overstegen is een zestiger/zeventiger jaren wijk, met een overwegende woonfunctie. Het plangebied bevat circa 2050 woningen. Van deze woningvoorraad is ongeveer 35% in meerlagen gebouwd en bestaat 10% uit geschakelde, 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen. De overige 50% wordt gevormd door aaneengeschakelde eengezinshuizen in korte of langere rijen, die zijn samengevoegd in bouwblokken. De gevels van de rijtjeswoningen vormen één geheel, omdat deze huizen veelal in een strakke rooilijn gebouwd zijn. Op een aantal locaties aan de randen en in het centrum van de wijk is hoogbouw gesitueerd, variërend van 3 tot 8 bouwlagen.

Naast de conventionele rijtjeswoningen en hoogbouw onderscheid Overstegen zich van andere jaren zestiger/zeventiger woonwijken door de aanwezigheid van bungalows. Zij komen veelal geconcentreerd voor. Binnen de rijtjeswoningen aan de westzijde van de Boddens Hosangstraat zijn bij de realisatie van de wijk een aantal vrijstaande bungalows gebouwd. Deze zijn gelegen aan de randen van de bouwblokken, consequent uitgevoerd in 4 rijen van 6 aaneengesloten woningen. Langs de Boddens Hosangstraat en rondom het groene binnenterrein nabij de Monte Casinostraat zijn een aantal geschakelde bungalows gelegen. Deze zijn gesitueerd in rijen van 3 en van 6 tot 8. De woningen hebben uitzicht op het aanwezige openbare groen.

Na de realisatie van de wijk in de zestiger jaren kende zij nog vier bouwstromen, waarvan er twee nader belicht worden.

Zo werd het woongebied rondom de Einthovenlaan ontwikkeld. Het heeft een geheel eigen karakter. Ter plekke zijn vrij kenmerkende woningen gesitueerd, met vooruitstekende garages met daarboven een woonfunctie. Daardoor is een woongebied ontstaan met verspringende voorgevels. De woningen zijn gesitueerd in rijen van 2 tot 5.

Verder werden eengezinshuizen aan de oostzijde van de Lorentzlaan gebouwd. Zij vormen een uitzondering op de conventionele rijtjeswoningen. Gerealiseerd zijn 20 split-level woningen, ontworpen door architect W. Davidse. Deze semi-bungalows hebben platte daken, zijn ruim opgezet en beschikken over een eigen garage. Bij de realisatie is gebruik gemaakt van deels bestaande hoogteverschillen, waardoor een vrij speels straatbeeld is ontstaan.

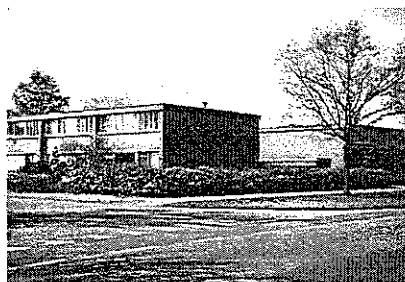
### ***Ruimtelijke verschijningsvorm***

Overstegen is qua verschijningsvorm op te delen in twee wijken met als scheidingslijn de Boddens Hosangstraat. Oostelijk van deze straat zijn alle eengezinshuizen uitgerust met een kapvorm. Daarbij zijn zij van de weg afgekeerd. Aan de westzijde van de Boddens Hosangstraat kennen de eengezinswoningen uitsluitend platte daken. Deze woningen zijn in een viertal vaste formaties gegroepeerd. De hoogbouw vormt de derde verschijningsvorm en komt in beide delen voor. Op deze drie verschijningsvormen wordt nader ingegaan. Daarna wordt verhouding tussen eengezinshuizen en hoogbouw besproken.

De eengezinswoningen met platte daken staan in formaties, die in het westelijk deel van de wijk als het ware gerepeteerd worden. Nadeel van deze opbouw is dat er weinig oriëntatiepunten zijn; de bouwblokken zijn vrijwel identiek aan elkaar.

Het woningbouwplan voor dit gebied dateert uit 1969, waarbij het woningontwerp van architect Nicolai te Emmen afkomstig is. Daarbij werd de gedragslijn van de gemeente gevolgd, die destijds gericht was op het bevorderen van gunstige omstandigheden voor een arbeids- en kostenbesparende uitvoering.

De platte daken echter vormden een



*Figuur 2.2 Platte daken*

uitgangspunt bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het gebied kreeg door de platte daken een geheel eigen karakter binnen de ruimtelijke verschijningsvorm van de woonwijken in Doetinchem. Ook landelijk gezien is een dermate groot woongebied met rijtjeswoningen met platte daken vrij uniek.

Bij de eengezinshuizen met kapvorm zijn - vanaf de straatkant gezien - de schuur of autostalling vóór het huis geplaatst. Dit heeft als achtergrond het stedenbouwkundig uitgangspunt dat de huizen op de woonpaden en niet op de wegen gericht zijn. Dat is tegenwoordig gebruikelijk. De voortuinen van de huizen zijn derhalve aan het woonpad gelegen, de achtertuinen aan de wegen. Voortuinen, zo zou men verwachten, zijn aan de weg gelegen, maar worden op de locatie als achtertuin ingericht met bijgebouwen.



*Figuur 2.3 Achtertuinen straatzijde*

Kenmerkend voor de gehele wijk is de woningverdichting in de vorm van hoogbouw. De hoogbouw is globaal gesproken parallel geschakeld in patronen van 3 tot 6 eenheden.

Er is sprake van een duidelijke verhouding tussen de hoogten van hoogbouw en laagbouw. Zo mag de laatste hoogstens uit twee bouwlagen bestaan om de hoogbouw niet naar de kroon te steken. De laagbouw wordt in haar kwaliteit gewaarborgd doordat zij op redelijk afstand tot de hoogbouw gesitueerd is. Verder is een beperking opgelegd aan de tussen de laagbouw gelegen gebouwen, die voor de aanvullende of ondersteunende functies of bungalows gebruikt worden, zoals scholen. Zij mogen niet hoger dan één bouwlaag zijn en moeten een ruime afstand tot de andere laagbouw aanhouden.

### **Bedrijven**

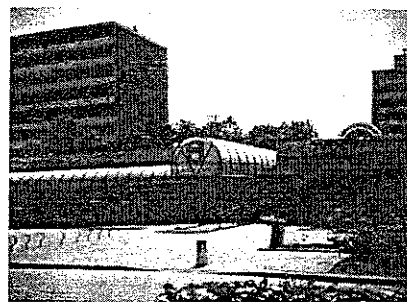
In het plangebied zijn geen industriële bedrijven gevestigd. Wel bevindt zich in de noordwestelijke hoek aan de Bilderdijkstraat een benzineservice station met een aan de autobranche gekoppeld bedrijf.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

Qua onderwijsvoorzieningen is Overstegen behoorlijk voorzien. Binnen het plangebied zijn een vijf scholen gelegen, die in vier gebouwen gevestigd zijn: drie dependances van de Christelijke Streekschool voor Individueel Onderwijs, een dependance van Stichting RK LOM-school en een openbare basisschool. De wijk kent verder nog de vestiging van het wijkcentrum 'de Daele' aan de Stevinlaan.

### **Detailhandel, dienstverlening en horeca**

Centraal in het plangebied ligt het buurtwinkelcentrum Overstegen. Het centrum dateert uit 1973 en heeft in 1990 een renovatie en een kleine uitbreiding ondergaan. Het winkelcentrum beslaat een oppervlakte van 2900 m<sup>2</sup> met een nettoverkoopvloeroppervlak van 2600 m<sup>2</sup>. Ruim de helft van het totale oppervlak wordt in beslag genomen door een supermarkt. Het aanbod wordt aangevuld met twee detailhandelsvestigingen - een bakkerswinkel en een groentewinkel - een dienstverlenend bedrijf - een bank - en twee horecavestigingen - een restaurant en een snackbar.



*Figuur 2.4 Winkelcentrum Overstegen*

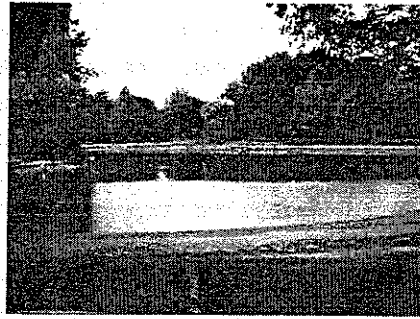
In het plangebied worden tevens een aantal aan-huis-gebonden beroepen uitgeoefend, welke binnen de woonbestemming mogelijk zijn.

### ***Binnenrecreatie***

Aan de Lorentzlaan is een sauna met beautycentrum gevestigd.

### ***Groenvoorzieningen en buitenrecreatie***

Aan de zuidzijde van de woonwijk Overstegen ligt een groot groengebied: Park Overstegen. Het Park is voor de woonwijk het belangrijkste groenelement. Ze vervult op wijk- en bovenwijkeniveau de functie als recreatiegebied. Het Park is een restant van het dal van de Slinge, die heel vroeger uitmondde in de Grote Beek en in de middeleeuwen naar Doetinchem vergraven werd om aldaar de grachten te vullen. Het park ligt op een strategische plek tussen de drie hogere delen van het oude Doetinchem. De beken in dit park verzorgen het contact met het buitengebied.



*Figuur 2.5 Park Overstegen*

Overstegen kent relatief veel groen. De aanwezigheid van het Park, maar ook de overige aanwezige groenstructuren kenmerken deze wijk. Deze structuren komen in twee vormen voor.

De eerste vorm betreft de groenstroken langs de ontsluitingswegen van de wijk, de Bevrijdingsstraat, de Boddens Hosangstraat en de Zelhemseweg. De tweede vorm betreft een aantal grote groene binnenterreinen of plantsoenen, die in enkele gevallen, gekenmerkt wordt door de oude, bij de bouw gespaarde boombeplanting.

Deze groenstructuren zijn essentieel voor het beeld van de buurt.

De wijk kent door Park Overstegen, maar ook door de plantsoenen en binnenterreinen, goede mogelijkheden voor verblijf en recreatie in de open lucht en ontmoeting, zoals wandelen, spelen en ongeorganiseerd sporten. In dit verband kan worden opgemerkt dat Overstegen de eerste uitbreidingswijk van Doetinchem was waar speelplaatsen gepland waren en werden ingericht. Ze waren zowel in het woongebied als in het Park geprojecteerd. Een aantal daarvan is nog steeds aanwezig.

### ***Verkeer***

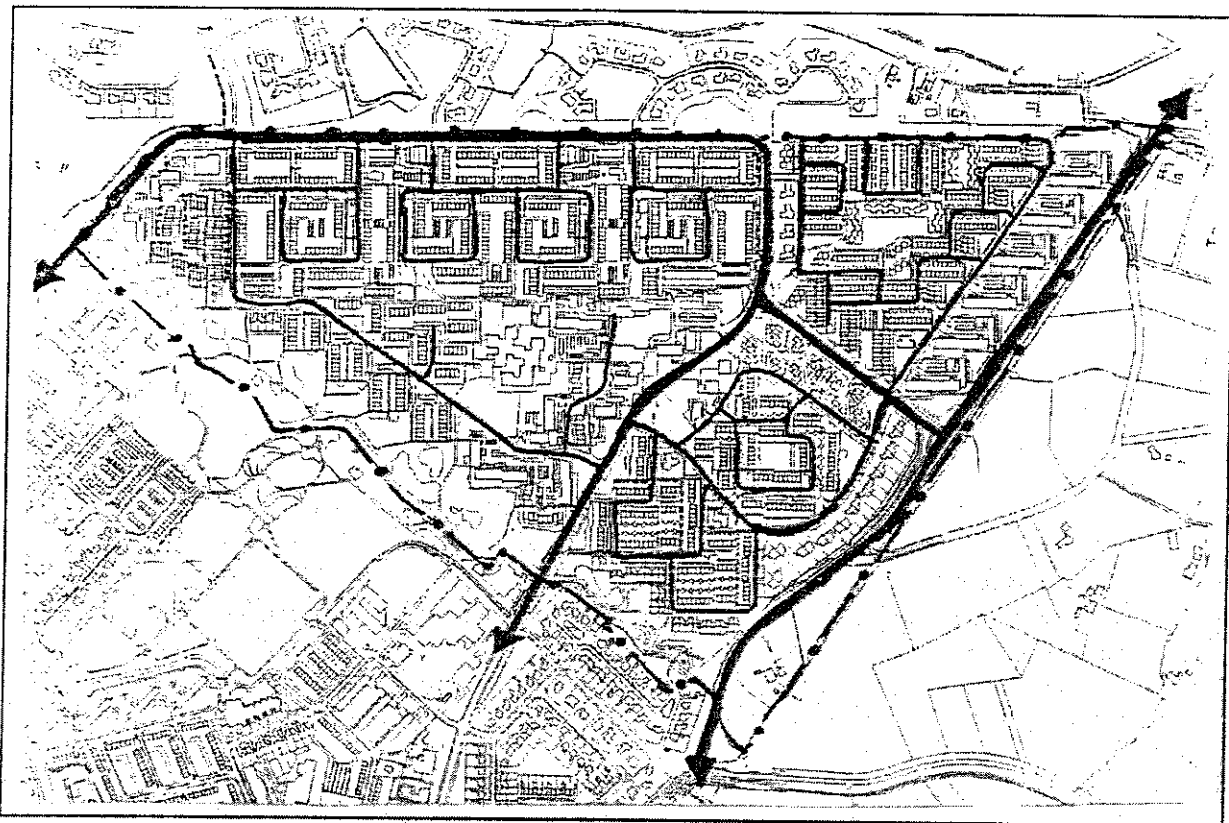
Bij de inrichting van Overstegen werden ruimere ontsluitingsmogelijkheden voor het gebruik van de auto geprojecteerd. Dit resulteerde in wijkontsluitingen, die voorzien zijn van redelijk ruime profielen.

De ontsluitingsstructuur van de wijk is als volgt: de wijk zelf wordt ontsloten door een lusstructuur. De lusstructuur heeft een duidelijk hiërarchisch karakter; woonstraten zijn aangesloten op buurtstraatlussen, die op hun beurt aangesloten zijn op de wijkontsluitingswegen Boddens Hosangstraat, de Bevrijdingsstraat-Bilderdijkstraat en de Normandiëstraat. Via deze wegen is Overstegen op het Doetinchemse wegennetwerk aangesloten. Het betreft de Zelhemseweg, de Varsseveldseweg en de J.F. Kennedylaan.

Voor parkeren ten behoeve van het wonen zijn verschillende mogelijkheden aanwezig. Eengezinshuizen in de vrije sector hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor eengezinshuizen in de huursector worden parkeermogelijkheden geboden in autoboxen op centrale parkeerplaatsen en in parkeervakken. Bij de hoogbouw worden parkeermogelijkheden geboden in autoboxen en op centrale parkeerplaatsen. Rondom het winkelcentrum is ruime parkeergelegenheid aanwezig, waarvan zowel bezoekers van het winkelcentrum als buurtbewoners gebruik maken.

Het fietsverkeer kan in de hele wijk gebruik maken van de aanwezige infrastructuur. Vrijliggende fietsvoorzieningen zijn op het oude spoorwegtracé langs de Zelhemseweg en aan de zuidwestkant van het park gesitueerd. De woonstraten in Overstegen hebben een verblijfsfunctie, daar zijn aparte fietsvoorzieningen niet noodzakelijk.





*Figuur 2.6 Ontsluitingsstructuur*

De ontsluiting van de wijk door het openbaar vervoer wordt verzorgd door een aantal autobuslijnen en de belbusvoorziening.

De autobuslijnen maken van de wijkontsluitingswegen (Normandiëstraat, Bevrijdingsstraat, Boddens Hosangweg) en de Zelhemseweg gebruik, de belbussen van het gehele wegennet in de wijk.

De streeklijn nummer 20 verbindt het hoofdstation van Doetinchem met Enschede en bedient daarbij een bushalte aan de Zelhemseweg. Op werkdagen overdag bestaat de bediening uit een halfuur dienst.

Op zondagen en in de avonduren vervangt deze lijn de cityliner en rijdt een uitgebreide route in de wijk. Zij bedient dan ook de twee bushaltes aan de Boddens Hosangstraat en de drie bushaltes aan de Bevrijdingsstraat met een frequentie van één keer per uur. Ze volgt dan de aansluiting tussen de Zelhemseweg en de Normandiëstraat.

De cityliner nummers 25 en 26 verbinden op werk- en zaterdag overdag bushaltes aan de Bevrijdingsstraat en de Boddens Hosangstraat met andere wijken in de stad en het hoofdstation. Beide lijnen rijden dezelfde route maar in tegengestelde richting, waarmee een halfuur dienst geboden wordt. Het hoofdstation wordt door vijf andere streeklijnen en door de spoorlijn Arnhem-Winterswijk bediend. Sedert mei 1999 verzorgt het openbaar vervoersbedrijf Syntus de autobus- en spoorweglijnen. Deze exploitatie in één hand heeft als voordeel dat de onderlinge aansluitingen tussen trein en bus gegarandeerd worden.

Op enige loopafstand van de wijk bevindt zich een bushalte aan de Varseveldseweg, die bediend wordt door streeklijn nummer 27. Deze verbindt Arnhem met Enschede verbindt en wordt op werk- en zaterdag overdag om het half uur gereden. Op de overige uren wordt betreft een uurdienst gereden. Mensen, die de bushaltes moeilijk kunnen bereiken, maar ook anderen, kunnen telefonisch een busje van MobiMax bestellen om naar een bepaald doel vervoerd te worden. Vervoer van huis tot bushalte of tot station is daarbij goedkoper dan vervoer van deur tot deur.

### **3 UITGANGSPUNTEN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de diverse uitgangspunten met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Deze uitgangspunten zijn veelal te vinden in de diverse beleidsrapporten, nota's en notities.

#### **3.1 Streekplan en structuurplan**

##### ***Streekplan***

Het Streekplan Gelderland 1996 is een beleidsstuk dat door Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld. In dit plan heeft Doetinchem een duidelijke regionale functie op het gebied van wonen, werken en verzorging. In het kader van de verstedelijkingsopgave dient voor de aan de regiogebonden bevolking voldoende en op de vraag afgestemde woningbouw plaats te vinden. Dat betekent dat, naast het zoeken van nieuwe locaties, de instandhouding van de bestaande woongebieden van belang is.

##### ***Structuurplan***

Het Structuurplan 1986 is een gemeentelijke beleidsnota, waarin de gemeente het voorgestane ruimtelijke beleid weergeeft voor een komende periode. Het is door de gemeenteraad vastgesteld. De woonwijk Overstegen is in dit plan aangewezen als een woonwijk waarvan de bestaande structuur behouden moet worden. De wijk zal in beginsel niet aan grote veranderingen onderhevig dienen te zijn.

#### **3.2 Overige plannen en nota's**

Er zijn de afgelopen jaren verschillende beleidsstukken opgesteld, die gevolgen hebben voor de ruimtelijke opbouw van het plangebied, met name de Beleidsnota detailhandel buiten het centrum, het Groenstructuurplan, de Bomennota, de Studie naar nieuwe woonlocaties en het Integraal Verkeersplan.

##### ***Beleidsnota detailhandel buiten het centrum (april 1997)***

In deze nota, die in opdracht van de gemeente Doetinchem werd opgesteld, is beleid geformuleerd dat in essentie gericht is op het voortbestaan van de aanbodstructuur in de gemeente. Het perspectief voor het winkelcentrum Overstegen is redelijk. Op dit moment is de aantrekkelijkheid van het centrum onvoldoende. Voor de toekomstige ontwikkeling van winkelcentrum Overstegen zijn verschillende varianten denkbaar met als uitgangspunt het behoud van het winkelcentrum, waarbij variaties worden aangegeven voor de invulling van het centrum. Welke ontwikkeling gevolgd zal worden is sterk afhankelijk van de initiatieven van de gevestigde ondernemers en de eigenaar van het centrum.

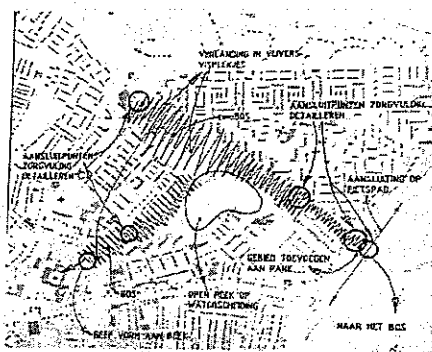
##### ***Bomennota gemeente Doetinchem (december 1997)***

Voor de wijkontsluitingswegen (Bilderdijkstraat, Bevrijdingsstraat, Boddens Hosangstraat en Normandiëstraat) wordt tweezijdige wegbeplanting gewenst, waardoor meer eenheid en samenhang ontstaat. In het gebied ten westen van de Boddens Hosangstraat is het gewenst de bomenstructuur te ontwikkelen en in stand te houden. Voor het gebied ten oosten van deze straat wordt aanbevolen het groene karakter te laten bepalen door per locatie behouden of ontwikkelen van een solitaire boom of een kleine groep van bomen.

### **Groenstructuurplan Doetinchem**

(november 1992)

Aan het Park Overstegen is in dit plan de functie van ecologische verbinding tussen bosgebieden toebedeeld. Dit heeft ingrijpende gevolgen voor de inrichting en het beheer van het park. Het beheer zal erop gericht zijn de bosstroken, die een deel van het park vormen, een natuurlijk karakter te geven. Voor het park is een veel natuurlijker karakter wenselijk. Dit betekent de omvorming



Figuur 3.1 Groenstructuurplan

van de beplanting en een extensiever beheer, behalve waar dit conflicteert met andere functies.

### **Studie naar nieuwe woonlocaties Doetinchem** (juni 1997)

Het vinden van nieuwe locaties voor wonen en werken wordt steeds moeilijker in de gemeente Doetinchem. Om binnen de eerstkomende vijftientig jaar over voldoende ruimte te kunnen beschikken, zijn de verdere planologische mogelijkheden onderzocht. Op basis van de uitgangspunten van een compacte stad, waarbij duurzaamheid en leefbaarheid een belangrijke rol spelen, zijn een aantal locatievoorstellen gedaan. Een van de voorstellen betreft woningbouw in het Park Overstegen. In de studie wordt aangegeven dat de mogelijkheden om met woningbouw het park beter vorm te geven, nader bekeken kunnen worden. Park Overstegen is een van de twaalf locatievoorstellen, die op zijn vroegst in de periode 2015 tot 2020 onderzocht zou kunnen worden. Gelet op het feit dat een bestemmingsplan in principe om de tien jaar herzien wordt, wordt hier verder niet op ingegaan.

### **Integraal Verkeersplan (IVP)** (april 1997)

De gemeente Doetinchem heeft in het Integraal Verkeersplan opgenomen dat in alle woonwijken op de buurtstraten teruggebracht wordt naar de streefwaarde van 30 km per uur. Daarbij wordt een duurzaam veilige inrichting tot stand gebracht, waarmee de kans op ongevallen wordt geminimaliseerd. Op de wijkontsluitingswegen wordt door herinrichting een rijsnelheid nagestreefd van 50 km per uur, met uitzondering van attractiepunten en weggedeelten waar meerdere verkeersstromen samenkomen, waarop een maximumsnelheid van 30 km per uur wordt nagestreefd.

De woonwijk Overstegen wordt gekenmerkt als verblijfsgebied, waar een maximumsnelheid van 30 km per uur zal gaan gelden. De verblijfsfunctie zal altijd prioriteit hebben en het gemotoriseerde verkeer zal zich daaraan moeten aanpassen. Een menging van fiets- en autoverkeer is uitgangspunt en parkeren wordt zowel op straat als in vakken toegestaan.

### **Notitie met betrekking tot motorbrandstoffenverkooppunten** (januari 1998)

In deze notitie is beleid geformuleerd ten aanzien van de nieuwvestiging van motorbrandstoffenverkooppunten (benzineservice stations) aan een aantal nog te realiseren hoofdontsluitingswegen. Hierbij is uitgesproken om - bij de uitgifte van gronden langs deze wegen ten behoeve van de vestiging van nieuwe benzineservice stations - de voorkeur te geven aan de exploitanten van de bestaande verkooppunten. Daardoor kunnen de bestaande lokaties, waar de verkeers- en milieusituatie voor verbetering vatbaar is, zoals aan de Bilderdijkstraat, worden verlaten en voor een andere functie benut worden.

## **4 DE GEWENSTE ONTWIKKELING**

### **4.1 Algemeen**

Overstegen is enerzijds een te consolideren woonwijk met een ontwikkelingslocatie en anderzijds een natuurontwikkelingsgebied.

In de woonwijk wordt primair gestreefd naar behoud van de woonfunctie en in samenhang daarmee waar nodig een verbetering van het woonmilieu. Dit houdt in dat in alle panden de woonfunctie gehandhaafd blijft. Dat geldt ook voor de andere aanwezige functies, die woonfunctie ondersteunen of aanvullen. Daarnaast kunnen woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten bevorderd worden op de ontwikkelingslocatie aan de Boddens Hosangstraat naast nummer 40 (bijlage 1 bij de voorschriften).

De primaire aandacht voor het behoud en zo mogelijke versterking van de woonfunctie brengt met zich mee dat nieuwvestiging van andere functies in het algemeen niet wordt toegestaan. De voortzetting van de reeds bestaande woonfunctie en de aanvullende of ondersteunende functies wordt gegarandeerd. Op kleine schaal zijn in de woonwijk enkele functieveranderingen en verruiming van de bebouwingmogelijkheden toegestaan.

In het park Overstegen wordt natuurontwikkeling nader gestalte gegeven.

De maatschappelijke ontwikkelingen en uitgangspunten, die de toekomstige ruimtelijke ordening in Overstegen beïnvloeden, worden hieronder - gegroepeerd naar functies - vermeld, waarna hun betekenis voor de herziening van dit plan wordt aangegeven.

### **4.2 Wonen**

#### ***Bijgebouwenregeling***

De behoefte aan bijgebouwen is sinds de realisatie van de wijk in de zeventiger jaren toegenomen, onder andere door meer vrije tijd en meer hobby-activiteiten met de daarvoor benodigde attributen. Ook de behoefte aan uitbreiding van eengezinswoningen middels uitbreiding van het hoofdgebouw is toegenomen. In de eerdere bestemmingsplannen voor Overstegen waren geen duidelijke regels aangegeven voor de plaatsing van bijgebouwen. In dit bestemmingsplan wordt de lijn overgenomen, welke is aangegeven in de notitie Planologisch Beleid van de gemeente Doetinchem uit 1986, die in 1992 werd geactualiseerd.

Mensen hebben enerzijds behoefte aan privacy en rust en anderzijds behoefte aan gemeenschappelijkheid en contact. Eengezinshuizen dienen zodanig te zijn of worden geplaatst dat aan beide behoeften voldaan kan worden. Op deze manier ontstaan tuinen die een privé-karakter hebben (achtertuintuin) en tuinen die in het zicht van de openbare ruimte liggen (voortuintuin). Gebruik en inrichting van voor- en achtertuin zijn dan ook verschillend. De voortuinen sluiten aan bij de openbare weg en dragen bij aan de beleving van de omgeving. Voor wat betreft de straatwanden staat handhaving en/of versterking van de huidige karakteristiek voorop.

Om deze reden en om de bijgebouwen duidelijk ondergeschikt te laten zijn aan de woning, is in het verleden bebouwing in de voortuinen steeds geweerd en bijgebouwen minimaal 3 meter ten opzichte van het hoofdgebouw teruggelegd. Deze regeling was adequaat en wordt is in de bestemmingsplanregeling opgenomen. Bij de toegestane hoogte en oppervlakte van bijgebouwen wordt in deze regeling de eerdergenoemde notitie gevolgd. De oppervlakte wordt grote in vergelijking met het geldende plan en haar herzieningen.

De indeling tussen voor- en achtertuin wijkt bij eengezinswoningen met kapvorm af. In de bestemmingsplanregeling is voor deze bouwpercelen de bijgebouwenregeling op de tuinen aan de straatzijde van toepassing verklaard, waarbij dezelfde mogelijkheden geboden worden.

### ***Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten als nevengebruik***

De ruimtelijke ordening kan indirect een bijdrage leveren aan de emancipatie van de vrouw door ruimtelijke voorwaarden te scheppen, die de mogelijkheden van ieder mens voor het leiden van een zelfstandig bestaan vergroten. Als belangrijk voorwaarde wordt de herverdeling van betaalde en onbetaalde arbeid gezien. De ruimtelijke ordening draagt aan deze herverdeling bij, indien ieder individu vanuit zijn of haar woonplek betaalde en onbetaalde arbeid binnenhuis- en buitenshuis kan verrichten. Tevens draagt het bij aan het streven om de ruimtelijke ordening te benutten voor de beperking van vermijdbare automobilititeit, welke voortvloeit uit het woon-werkverkeer.

Om beide redenen is bij de bestemming 'Woondoeleinden' het nevengebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Ook kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden na verlening van vrijstelling als nevengebruik toelaatbaar geacht. Ten aanzien van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten wordt opgemerkt dat uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-lijst die activiteiten geselecteerd zijn, die redelijkerwijs in het plangebied voor kunnen komen en aan een woning gekoppeld kunnen worden. De selectie is in de bijlage bij de voorschriften met de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen is.

### ***Beboud platte daken***

Naar aanleiding van een aantal verzoeken is overwogen om in het deel van het plangebied, waarin de hoofdgebouwen platte daken kennen, de plaatsing van kapvormen toe te staan. In dit kader is de vraag bekeken in hoeverre de gebruikswaarde van deze woningen nog aansluit op de huidige woonwensen.

De gemiddelde inhoud van deze woningen bedraagt circa 340 m<sup>3</sup>, waarbij opgemerkt wordt dat elke woning over een vaste berging met een inhoud van 35 m<sup>3</sup> beschikt. De gemiddelde totale inhoud van de platte daken woning met berging bedraagt circa 370 m<sup>3</sup>. Zij sluit voldoende aan bij de inhoud van de nieuwbouwwoningen, die de laatste jaren in Doetinchem gebouwd zijn. De gebruikswaarde van de woningen is mede afhankelijk van de uitbreidingsmogelijkheden met bijgebouwen. In een voorgaande paragraaf is hierop al ingegaan. De bebouwde oppervlakte werd vergroot tot met maximaal 70 m<sup>2</sup>.

Ook daarmee wordt de gebruikswaarde van deze woningen gegarandeerd.

### ***Vergrijzing en seniorenhuisvesting***

Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat senioren op het tijdstip dat hun kinderen het ouderlijk huis definitief hebben verlaten een ander en met name kleiner type woning gaan zoeken. Ze willen daarbij graag binnen hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Verder bleek dat daartoe te weinig mogelijkheden worden geboden. Indien deze mogelijkheden geboden worden, leidt dat ertoe dat woningen vrijkomen, die geschikt zijn voor gezinnen en beschikbaar komen voor beginnende of jonge gezinnen van binnen of buiten de wijk. Op deze manier kan een betere doorstroming ontstaan.

Bekend is ook dat Nederland in toenemende mate te maken krijgt met een langdurige vergrijzing, waarbij de kans op beperking van de lichamelijke vermogens van burgers groter wordt. Het leidt tot een toenemende behoefte aan daaraan aangepaste woningen.

Mede door deze ontwikkelingen is bekeken welke mogelijkheden het bestemmingsplan biedt tot verbetering van de doorstroming. Deze verbetering heeft betrekking op de aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een ontwikkelingslocatie aan de Boddens Hosangstraat naast nummer 40. Deze locatie kent een geschatte capaciteit van 15 tot 20 woningen.

### ***Overschot aan garageboxen***

Er zijn signalen dat het gebruik van de autoboxen, die in het openbaar gebied gelegen zijn, langzaam afneemt. De woningbouwvereniging geeft aan dat het slechts om een klein aantal gaat (2,5%) dat structureel leegstaat.

## **4.3 Werken**

### ***Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten als zelfstandige vestiging***

Zoals al hiervoor werd gesteld worden aan-huis-gebonden beroepen mogelijk gemaakt en zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten als nevengebruik in woningen na vrijstelling toelaatbaar. De situatie

kan ontstaan dat de beroepsuitoefening of bedrijfsvoering zich zodanig ontwikkeld dat zij de schaal van de woning gaat overstijgen en de behoefte ontstaat aan een zelfstandige vestiging. Gelet op het belang van de herverdeling van arbeid en de beperking van vermijdbare mobiliteit is het planologisch gezien wenselijk daarvoor een locatie in de wijk te creëren. Er staan echter geen bestaande locaties ter beschikking, zodat gedacht wordt aan de benutting van de ontwikkelingslocatie aan de Boddens Hosangstraat naast nummer 40.

#### ***Benzineservicestation met een aan de autobranche gekoppeld bedrijf***

Ten aanzien van het benzineservice station aan de Bilderdijkstraat wordt vermeld dat van gemeentewege de mogelijkheid tot verplaatsing wordt geboden. Zij heeft namelijk het initiatief genomen om aan de nog te ontwikkelen nieuwe ontsluitingswegen in de gemeente nieuwvestigingen van motorbrandstoffenverkooppunten toe te laten. Daarbij worden de exploitanten van de bestaande verkooppunten uitgenodigd om hun bestaande, in woonwijken gelegen verkooppunten, naar deze nieuwe vestigingslocaties te verplaatsen. In deze herziening wordt hier verder niet op ingegaan.

Het bestaande bouwperceel is onder de bestemming Bedrijfsdoeleinden en twee subbestemmingen gebracht. Detailhandel ten behoeve van het servicestation is aan een maximale bruto vloeroppervlakte gebonden, zodat het zijn aanvullende karakter voor genoemd station behoudt en geen zelfstandige detailhandelsvestiging kan vormen. In de beide subbestemmingen zijn een aantal regels opgenomen, die betrekking hebben op milieubeheer als onderdeel van de ruimtelijke ordening. Daarop wordt in paragraaf 5.1 ingegaan.

### **4.4 Maatschappelijke voorzieningen**

#### ***Wijkcentrum***

Het in het plangebied aanwezige wijkcentrum wordt behouden. Voor deze functie wordt een uitbreidingsmogelijkheid geboden. Het wijkcentrum wordt beschouwd als een sociaal-culturele voorziening en is derhalve aangemerkt als een maatschappelijke voorziening.

#### ***Scholen***

Voor wat betreft de huisvesting van onderwijsinstellingen staan mogelijk veranderingen op het programma. De gemeente Doetinchem heeft per 1 januari 1997 een aanvang gemaakt met een invulling van de Wet Decentralisatie Onderwijshuisvesting. Deze wet heeft ertoe geleid dat onderwijshuisvesting niet meer een taak van het rijk maar van de gemeenten is.

Op dit moment zijn er onderzoeken gaande met betrekking tot ontwikkelingen in het speciaal onderwijs. In de komende jaren is een mogelijke fusie van het speciaal onderwijs niet uitgesloten. Daarnaast stellen ontwikkelingen, zoals de groei van de instroom op de basisscholen en de invoering van het studiehuis tot nieuwe bouwbehoeften in het onderwijs. In de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is hieraan aandacht besteed.

### **4.5 Detailhandel en dienstverlening**

#### ***Winkelcentrum Overstegen***

In de Beleidsnota Detailhandel buiten het centrum (april 1997) komt winkelcentrum Overstegen naar voren als een centrum dat gezien het huidige economisch functioneren, het draagvlak, de ligging binnen het verzorgingsgebied en de ligging in de verzorgingsstructuur een redelijk toekomstperspectief heeft. Op dit moment is de aantrekkingskracht van winkelcentrum Overstegen onvoldoende. Het centrum heeft regelmatig te kampen met leegstaande panden en de niet-dagelijkse artikelensector is nagenoeg geheel verdwenen uit het aanbod. Voor het winkelcentrum wordt in dit plan een mogelijkheid tot uitbreiding geboden, waarbij aandacht besteed moet worden aan kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke verschijningsvorm.

De exploitant van het winkelcentrum heeft de wens uitgesproken dit centrum te richten op de aanwezigheid van meerdere supermarkten. Hij overweegt de vestiging van een tweede supermarkt-formule. Deze vestiging combineert de dagelijkse artikelensector met de niet-dagelijkse artikelensector. Dit initiatief wordt ondersteund. De komst van een tweede supermarkt echter leidt tot een ruimteprobleem. Gelet op de beperkte ruimtelijk uitbreidingsmogelijkheden, zal de vergroting van het verkoopvloeroppervlak voor een groot deel door het integreren van enkele kleinere winkelruimten, een kleine uitbreiding op de begane grondlaag en op 1<sup>e</sup> verdieping bereikt worden. De vestigingsmogelijkheden zijn derhalve beperkt. Dit ruimteprobleem maakt het noodzakelijk tot een selectie van vestigingsmogelijkheden te komen. Zij resulteert erin dat detailhandel, dienstverlening, één dagzaak, één restaurant en één snackbar voor vestiging in aanmerking komen en in de bestemmingsregeling worden opgenomen. De dagzaak vergroot de verblijfskwaliteit van het centrum tijdens de winkeluren, terwijl de snackbar en het restaurant ook het uit eten mogelijk maken in de eigen omgeving. Recreatie-inrichtingen worden uitgesloten.

Het ruimteprobleem leidt ertoe een mogelijkheid voor een verdere vergroting van het vloeroppervlak op de 1<sup>e</sup> verdieping geboden wordt, maar slechts na verlening van vrijstelling door B&W.

In het belang van een goede detailhandelsvoorziening wordt aan het winkelcentrum de prioriteit gegeven. In het plangebied worden daarom geen andere locaties voor detailhandelsvestiging aangewezen. De shop bij het benzineservice station vormt op deze regel een uitzondering, met een beperkt verkoopvloeroppervlak.

#### **4.6 Groenvoorzieningen**

##### **Structureel groen**

In het plangebied zijn een aantal groenvoorzieningen aanwezig, die zowel qua functie als qua beeldbepalende kwaliteit essentieel zijn voor de opbouw van de wijk. Deze structurele groenvoorzieningen worden behouden en in de bestemming 'Groenvoorzieningen' gebracht. Dat geldt niet voor Park Overstegen. Dit park vormt een wezenlijk onderdeel van de structurele groenvoorzieningen, alsmede van de hoofdgroenstructuur van Doetinchem, maar kent een eigen bestemming, omdat natuurontwikkeling andere eisen aan de bestemmingsregeling stelt.

##### **Natuurontwikkeling Park Overstegen**

Zowel aan de noordwest als aan de zuidoost zijde van Doetinchem liggen belangrijke natuurgebieden: de Kruisbergse bossen, Wrange/Koekendaal, Zumpe, Slangenburg. Voor hun goede ontwikkeling moeten dieren en planten(zaad) zich tussen beide zijden kunnen verplaatsen. De stedelijke structuur van Doetinchem belemmert dat. Het Park Overstegen echter, kan door zijn vorm en ligging een schakel vormen in een ecologische verbinding tussen deze natuurgebieden als zij door natuurontwikkeling van Park tot Natuurpark uitgroeit.

Daarmee kan ook de kringloop zich herstellen: bij een park ligt het accent op groei en bloei, bij een natuurpark wordt daar ook afsterven, eten en gegeten worden aan toegevoegd. Dat kan alleen als het park zo natuurlijk mogelijk onderhouden wordt. Het natuurpark bestaat uit verschillende, elkaar afwisselende kleine gebieden: kort gras om op te lopen en te spelen, lang gras met wilde struiken en bloemen, struiken en plekken met veel klimplanten en boomgroepen. Ook aan de waterpartijen is de nodige aandacht besteed: oevers van de vijvers worden breed en geleidelijk aflopend, zodat waterplanten en oeverplanten tot bloei kunnen komen en betere broedplekken ontstaan. Om te komen tot Natuurpark Overstegen is in 1996 een actieplan opgesteld, waarin staat verwoord welke maatregelen getroffen zijn of worden om het park vorm te geven (bijlage 2 bij de toelichting).

Daar de ruimtelijke uitstraling en impact van dit gebied duidelijk verschilt van de terreinen met de bestemming 'Groenvoorzieningen', is aan het park de bestemming 'Natuurontwikkeling' toegekend, zowel voor het park als voor het andere deel van de ecologische verbindingzone aan de oostzijde van de Zelheweg. In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor de opbouw, het behoud en de versterking dan wel ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### ***Afstoten openbaar groen***

In het gemeentelijk beleid is in het Groenstructuurplan gekozen voor het behouden en onderhouden van de grotere groenelementen. Dit impliceert dat de overige groenvoorzieningen niet meer voor onderhoud in aanmerking komen en worden afgestoten door verkoop of verhuur. Een aantal groenstroken is langs deze weg reeds afgestoten. Voor zover gronden zijn of worden aangekocht door particulieren zijn de bouw mogelijkheden op deze groenstroken afhankelijk van de bestemming, die op de gronden rust.

## **4.7 Verkeer**

### ***30 km/u Gebied***

Met de toename van het autoverkeer en het veranderende denken hierover, wordt regelmatig aandacht besteed aan maatregelen die een aangepast rijgedrag afdwingen. Voor de invoering van de 30 km/u gebieden in Overstegen zijn in het Integraal Verkeersplan de volgende uitgangspunten opgenomen: de Normandiëstraat, Bilderdijkstraat, Bevrijdingsstraat, Boddens Hosangstraat en de Zelhemseweg hebben een ontsluitingsfunctie voor de wijk, waar een maximum snelheid van 50 km per uur toegestaan zal worden, het gedeelte van de Zelhemseweg buiten de bebouwde kom zelfs 80 km per uur. De overige wegen binnen de wijk hebben een verblijfsfunctie waar een maximumsnelheid van 30 km per uur zal gelden. Met de bij de functie passende inrichting wordt een duurzame veiligheid nagestreefd. Voor woonwijk Overstegen zijn voor het creëren van 30 km/u gebieden nog geen concrete uitvoeringsplannen gemaakt. Gedacht wordt aan het aanbrengen van verschillende snelheidsremmende maatregelen om de rijsnelheid te verlagen. Op korte termijn zal de gemeenteraad het voorstel worden gedaan met dit beleid en de uitvoering daarvan in te stemmen.

Om het voornemen uit het IVP te bekrachtigen is aan de wijkontsluitingswegen in dit plan de bestemming 'Verkeersdoeleinden' en de overige wegen en de overige openbare ruimten onder de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' aangewezen.

De uit de convenant "Duurzaam Veilig" voortkomende voorkeur om bij het inrichten van 30 km/u gebieden een zo groot mogelijk gebied te betrekken wordt onderschreven. De routing van de autobuslijnen laat echter geen 30 km/u gebieden toe in de Normandiëstraat, Boddens Hosangstraat, de Bevrijdingsstraat en de Bilderdijkstraat.

Nochtans noodzaakt de zorg omtrent de verkeersveiligheid tot een heroverweging van de hantering van deze gebieden.

De functionele structuur van de woonwijk biedt voldoende ondersteunende functies een locatie. De stedenbouwkundige structuur deelt de wijk op in drie delen, waarbij de locaties van de voornaamste voorzieningen in één deel geconcentreerd zijn, het gebied ten westen van de Boddens Hosangstraat. Dit noodzaakt bewoners van de gedeelten ten oosten van deze straat ertoe bij bezoek aan deze voorzieningen de Boddens Hosangstraat over te steken ter hoogte van de kruising van deze straat met de Normandiëstraat. In dit verband wordt opgemerkt dat de Boddens Hosangstraat nogal wat aanliggende seniorenwoningen kent. Een maximum snelheid van 50 km per uur op dit te passeren weggedeelte is daarbij niet gewenst, een maximum snelheid van 30 km per uur wel. Een bijkomend voordeel is gelegen in het neveneffect dat beide betrokken straten minder aantrekkelijk worden voor niet-bestemmingsverkeer en vrachtwagenverkeer.

Nu het niet mogelijk is om hele routes in 30 km/u gebieden om te zetten, zijn er moverende redenen de kruising van deze algemene regel uit te sluiten. De kruising valt onder de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'.

### ***Parkeerbeleid***

Voor Overstegen moet langs de wijkontsluitingswegen Boddens Hosangstraat, Bevrijdingsstraat en Normandiëstraat het parkeren plaatsvinden in parkeerhavens of vakken. In woonstraten geldt dat als parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, parkeren kan plaatsvinden in vakken maar ook op straat. Bij de opzet van de wijk is uitgegaan van parkeren op straat met een verhouding van 1:1, wat betekent dat voor elke woning een parkeerplaats beschikbaar is.

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen moet worden opgemerkt dat bij de beoordeling van aanvragen van bouwvergunningen op grond van artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening,



die op 12 november 1998 werd vastgesteld, de bepaling van voorzieningen of bouwwerken ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's rekening gehouden moet worden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

#### ***Rotonde Zelhemseweg- Normandiëstraat***

Om de bebouwde kom van Doetinchem te accentueren worden alle invalswegen, waaraan de eerste afslagmogelijkheden naar de woonwijken liggen, geaccentueerd. In navolging van deze gedachte wordt binnen de komende 10 jaren op de kruising Zelhemseweg-Normandiëstraat een rotonde gerealiseerd. Tevens zal hiermee de rijnsnelheid gereduceerd worden. De rotonde heeft geen asverschuiving van de wegen tot gevolg en zal derhalve geen waarneembare verhoging van de geluidsbelasting met zich meebrengen. Een en ander houdt in dat de grens van de bebouwde kom op de Zelhemseweg opschuift van de kruising met de Varsseveldseweg tot de rotonde ter hoogte van de Normandiëstraat. De plangrens is daarvoor in geringe mate verschoven.

#### ***Langzaam verkeer***

Voor het langzaam verkeer geldt dat de wijk- en centrumvoorzieningen direct verbonden moeten zijn. Om goede doorgaande verbindingen te creëren is de gemeente voornemens om een fietsdoorsteek van de Anna Frankstraat naar de Bevrijdingsstraat te maken. Ook wordt de mogelijkheid bekeken voor het aanleggen van een radiale fietsverbinding vanuit Overstegen naar het stadscentrum. Voorgesteld is om bestaande deels verharde fietspaden door het park als onderlegger voor doorgaande fietsroutes naar het stadscentrum te gebruiken. Een aantal routes voor langzaam verkeer door de openbare groengebieden vormen een wezenlijk onderdeel van de totale structuur voor langzaam verkeer in Overstegen. Deze zijn op de plankaart met een aparte aanduiding aangegeven met een daarbij behorend voorschrift, teneinde de toegang tot het woongebied te waarborgen.

#### ***Toegang autoboxen in woonblokken***

Doordat in een aantal woonblokken op de plankaart doorgetrokken bouwvlakken aangegeven zijn, hebben de toegangspaden tot de binnenterreinen met autoboxen ook de bestemming 'Woondoeleinden subbestemming Aaneengesloten woningen' gekregen. Daar de paden niet openbaar zijn, is aan deze paden geen verkeersbestemming toegekend. Door middel van een aanduiding op de plankaart en een daarbij behorend voorschrift wordt de toegang tot de binnenterreinen gewaarborgd.

#### ***Terugdringing van de vermijdbare automobiliteit***

Het vigerende Streekplan hanteert als uitgangspunt van beleid het optimaal benutten van de mogelijkheden tot het beheersen van de groei van de mobiliteit. Daarbij wordt een accent op het terugdringen van de vermijdbare automobiliteit door middel van kwaliteitsverbetering van openbaar vervoer, stimuleren van het fietsgebruik en locatiebeleid gelegd. Een aantal ontwikkelingen bieden daartoe voor de woonwijk Overstegen mogelijkheden.

Met de inwerkingtreding van de exploitatie door Syntus en de introductie van MobiMax is het openbaar vervoer in het plangebied kwalitatief verbeterd. In de bestemmingen voor het wegennet wordt het belang van het openbaar vervoer expliciet genoemd.

In de aanleg van een aantal fietsveilige voorzieningen - de rotonde op de Zelhemseweg, een 30 km/u gebied op de kruising Boddens Hosangstraat-Normandiëstraat en de inrichting van een groot deel van het plangebied tot 30/u km gebied - wordt binnen afzienbare tijd op grote schaal voorzien.

Het locatiebeleid biedt in dit verband weinig mogelijkheden, omdat de woonwijk Overstegen geen bedrijfs- en kantorenlocatie is. Nochtans bieden een aantal in dit plan toegelaten ontwikkelingen enige mogelijkheden, die hierna worden aangeduid.

De vergroting van het vloeroppervlak van het winkelcentrum, waarbij ook de niet-dagelijkse artikelensector een plaats krijgt, versterkt haar attractiewaarde in de buurt ten opzichte van andere winkelcentra en kan het woon-winkelverkeer verminderen. Het bieden van arbeidsplaatsen binnen de wijk kan het woon-werkverkeer verminderen. In dit verband kunnen de vestiging van aan-huisgebonden beroepen in woningen, het toelaten van kleinschalige bedrijfsactiviteiten in woningen na verlening van de vrijstelling en het bieden van een vestigingsplaats op de ontwikkelingslocatie voor de beroepen en bedrijfsactiviteiten, die de schaal van de woning overstijgen vormen, genoemd worden.

#### **4.8 Recreatie**

De kwaliteit en duurzaamheid van Overstegen wordt mede bepaald door de mogelijkheden voor recreatie dicht bij huis, zowel buiten als binnen.

Bij de buitenrecreatie kan gedacht worden aan wandelen, spelen, ongeorganiseerd sporten en dergelijke. Park Overstegen speelt hierbij een belangrijke rol. Verder hebben de kleinere groen- en verblijfssterreinen ook een duidelijke recreatieve functie, met name voor de jeugd. Uitgangspunt is het behoud van deze recreatiemogelijkheden. Zowel bij het park als bij de kleinere groen- en verblijfssterreinen is buitenrecreatie een vorm van medegebruik, die toelaatbaar is, zonder het doeleind van de bestemming -, beeldkwaliteit van de groenvoorziening natuurontwikkeling of de verblijfs- of doorstromingsfunctie van de wegen - nadelig te beïnvloeden maar aan te vullen. Het betreft de bestemmingen, 'Groenvoorzieningen', 'Natuurontwikkeling', 'Verkeersdoeleinden' 'Verblijfsdoeleinden'.

Het in het plangebied aanwezige sauna biedt binnenrecreatie. Deze functie wordt in de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'Sauna en beautycentrum' gewaarborgd. Gelet op de noodzaak van de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen in een woonwijk, wordt de sauna een uitbreidingsmogelijkheid geboden en is een andere recreatieve inrichting op deze lokatie na vrijstelling door B&W toelaatbaar. Het betreft recreatieve voorzieningen, die qua aard en mate in een woonwijk passen.

#### **4.9 Ontwikkelingslocatie**

##### ***Verdichting in het centrum van de wijk***

##### ***Ruimtebehoefte vanuit de functies***

De hiervoor vermelde maatschappelijke ontwikkelingen geven aan dat er sprake is van een zich wijzigende ruimtebehoefte bij functies, die de woonfunctie in de wijk aanvullen of ondersteunen en een nieuwe locatie noodzakelijk maken. Zo kan een nieuwe seniorenhuisvesting de doorstroming versnellen. De actuele eisen voor maatschappelijke voorzieningen zijn zodanig dat een ruime locatie voorhanden moet zijn. Een locatie voor de beroepsuitoefening of bedrijfsvoering is - gelet op het belang van de herverdeling van arbeid en de beperking van vermijdbare mobiliteit - eveneens wenselijk.

##### ***Stedenbouwkundige afweging ten aanzien van het type bebouwing***

De keuze van een bouwvorm wordt in de stedenbouwkundige structuur ingepast. Zoals al in paragraaf 2.2 werd aangegeven is er sprake van een duidelijke verhouding tussen de hoogten van hoogbouw en laagbouw. Zo mag de laatste hoogstens uit twee bouwlagen bestaan om de hoogbouw niet naar de kroon te steken. De laagbouw wordt in haar kwaliteit gewaarborgd doordat zij op redelijk afstand tot de hoogbouw gesitueerd is. Verder is een beperking opgelegd aan de tussen de laagbouw gelegen gebouwen, die voor de overige functies gebruikt worden, zoals scholen. Zij mogen niet hoger dan één bouwlaag zijn en moeten een ruime afstand tot de andere laagbouw aanhouden. Een grote ruimte voor laagbouw is niet aanwezig.

Het voorgaande leidt ertoe dat een nieuwe laagbouwlokatie of de vergroting of de verhoging van een bestaande laagbouwlokatie niet inpasbaar zal zijn in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Slechts hoogbouw in aansluiting op een bestaande rij met hoogbouw biedt mogelijkheden.

##### ***Stedenbouwkundige afweging ten aanzien van de locatie***

In het kader van de 'compacte stad-gedachte', de natuurontwikkeling in Park Overstegen en in samenhang met het in paragraaf 4.4. aangegeven functioneren van het buurtwinkelcentrum is de mogelijkheid voor het verhogen van de bebouwingsdichtheid in het centrum van de wijk bekeken. Aan de Boddens Hosangstraat naast nr. 40 nabij het winkelcentrum ligt op dit moment een open plek, die benut wordt voor openbaar groen en autoboxen.

Het (parkeer)plein rondom het winkelcentrum wordt aan drie zijden min of meer begrensd door woonbebouwing; aan de noordzijde door laagbouw en aan de zuid- en westzijde door hoogbouw. Aan de oostzijde van het plein ontbreekt zo'n begrenzing.

Ook de Boddens Hosangstraat wordt in het plangebied aan beide kanten nagenoeg geheel begeleid door bebouwing; de westzijde over een grote lengte door hoogbouw, de oostzijde door bebouwing, die varieert van bungalows tot meerlagenbouw. Bovenvermelde locatie vormt een open gat in de ruimtelijke structuur, terwijl een begrenzing van de straat met autoboxen een negatieve ruimtelijke kwaliteit heeft.

Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om een duidelijke begeleiding van de weg alsmede een begrenzing van het plein vorm te geven via bebouwing. Deze bebouwing zal tevens fungeren als oriëntatiepunt voor de toegang naar het winkelcentrum en zal - na de invoering van een 30 km/u gebied op deze straat op het kruispunt met de Normandiëstraat - in een wijkontsluitingsweg met een buurtkarakter omvormen.

De onderstaande uitgangspunten worden bij de bebouwing gehanteerd.

- De nieuwe bebouwing zal georiënteerd moeten worden op de Boddens Hosangstraat en het parkeerplein nabij het winkelcentrum. Het aangegeven bouwvlak geeft een bouwmogelijkheid waarmee aansluiting gezocht kan worden bij de reeds bestaande grote bouwmassa's van de rij hoogbouw langs deze straat.
- Vanwege de aanwezige open ruimte zal de bebouwing om als begeleiding te fungeren langs de Boddens Hosangstraat en als begrenzing van het plein minimaal 3 bouwlagen hoog moeten zijn.
- Ten aanzien van de functies van deze bebouwing wordt primair gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, secundair aan seniorenappartementen met op de begane grondlaag een afwijkende functie.
- Parkeren zal op eigen terrein opgelost worden.

#### *Bestemmingsregeling*

In vergelijking met het voorontwerp is de juridische status van deze nieuwe ontwikkeling veranderd. In paragraaf 7.4 is dit toegelicht. Aan het terrein is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' aangewezen met inbegrip van de autoboxen. In deze bestemming moet de hoogte van de bebouwing minimale goothoogte van 9 en maximaal 14 meter bedragen; het bebouwingsvlak mag maximaal met 50% bebouwd worden. Ook autoboxen en/of een ondergrondse autostalling kunnen worden opgericht. Deze bestemming kan gewijzigd worden in de bestemming 'Woondoeleinden subbestemming Gestapelde woningen' met op de begane grondlaag de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden subbestemming Kleinschalige bedrijfsactiviteiten en aan-huis-gebonden beroepen' en of 'Maatschappelijke doeleinden' evenals autoboxen en een ondergrondse autostalling. Hier geldt dezelfde maatvoering.

## 5 MILIEU

In het onderstaande worden milieu-aspecten in het plangebied behandeld. Op de geluidbelasting op de ontwikkelingslocatie wordt in een separate paragraaf ingegaan.

### 5.1 Milieu-aspecten in het plangebied

#### **Geluidbelasting**

Op grond van artikel 15 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient op de plankaart de zonegrens van het verkeerslawaaï te worden aangeduid, dat afkomstig is van wegen, waarop de maximum snelheid hoger dan 30 km per uur mag zijn. In het plangebied geldt dat voor de Bevrijdingsstraat, Bilderdijkstraat, een deel van Boddens Hosangstraat, een deel van de Normandiëstraat en de Zelhemseweg. De zonebreedte bedraagt 200 meter. De zones bestrijken het gehele plangebied en geven geen indicatie van de aanwezige geluidswaarden. Gelet daarop zijn de zones door de contouren van de 50 dB(A) geluidswaarden vervangen. De plankaart kent de aanduiding "50 dB(a) contour verkeerslawaaï", die de contouren aangeeft met daarbij de afstand tot het hart van de rijweg, die het wegverkeerslawaaï teweegbrengt. De maatvoering van de contour van het wegverkeerslawaaï wordt berekend aan de hand van de geschatte verkeersintensiteit op de betreffende weg in de komende tien jaar, overeenkomstig de Wet geluidhinder (verder Wgh). Deze intensiteit veroorzaakt een geluidbelasting, die berekend wordt aan de gevel van woningen of scholen. Van het uiteindelijke geluidbelasting wordt 5 dB(A) afgetrokken omdat in de komende tien jaren nieuwe, geluidsarmere, automodellen op de weg zullen komen (artikel 103 Wgh). De geluidbelastingen in Overstegen zijn in het Integraal Verkeersplan berekend. Voor de toename van geluidbelasting van het wegverkeer zijn eerder berekeningen gemaakt, gebaseerd op verschillende varianten voor wijzigingen in de verkeerscirculatie van Doetinchem. De gevelbelasting aan de wijkontsluitingswegen van Overstegen verandert in alle varianten nauwelijks.

De contouren zijn afgeleid van de 55 dB(A) contour, waarvan 5 dB(A) is afgetrokken op grond van artikel 103 van de Wgh. Het blijkt dat bij in totaal 576 woningen de geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) is. Daarvan kennen 136 woningen een geluidbelasting tussen de 56 en de 60 dB(A) en 440 woningen een belasting tussen de 61 en de 66 dB(A). De inrichting van het kruispunt tussen de Boddens Hosangstraat en de Normandiëstraat als 30 km/u gebied zal tot een vermindering van de belasting dan wel van het aantal woningen rond dit gebied leiden.

De inrichting van het kruispunt tussen de Boddens Hosangstraat en de Normandiëstraat als 30 km/u gebied leidt tot de verwachting dat het sluipverkeer en het verkeer met vrachtwagens zal verminderen en de toename van het overige verkeer zal salderen. Dientengevolge zal de verkeersintensiteit in een periode van tien jaren gelijk blijven. In het 30 km/u gebied is een groter deel van de Boddens Hosangstraat dan van de Normandiëstraat betrokken, omdat de Boddens Hosangstraat door haar gestrekte en lange tracé eerder gelegenheid geeft tot het bereiken van hogere rijsnelheden.

In het bestemmingsplan zijn een aantal functies toegelaten, die zich in principe kunnen ontwikkelen tot een inrichting, waarvoor een geluidzonerings geldt op grond van het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen (Wgh). Om deze zonering te vermijden en in het belang van de leefkwaliteit van dit woongebied, wordt de vestiging van deze inrichtingen uitgesloten. Dit is in de doeleindenomschrijvingen bij de van toepassing zijnde bestemmingen en vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Om geluidhinder als gevolg van plaat- dan wel carrosseriewerken in het garagebedrijf aan de Bilderdijkstraat te voorkomen zijn deze werken uitgesloten in de doeleindenomschrijving van de betreffende subbestemming.

#### **Luchtkwaliteit**

Emissies in de lucht kunnen zich voordoen bij het benzineservicestation aan de Bilderdijkstraat. Met ingang van 1 juli 1999 is het Besluit tankstations milieubeheer van kracht. Daarin is het verplicht gesteld om dampretoursystemen aan te brengen. Een tweede bron van emissies betreft het wegverkeer. In het eerdergenoemde Integraal Verkeersplan zijn verkeersmilieukaarten opgenomen, waarin de belasting van

vier milieucomponenten onderzocht is. Daaruit blijkt dat deze waarden in het plangebied onder de betreffende grenswaarden gelegen zijn.

### ***Bodemkwaliteit***

In 1994 is een globaal bodemonderzoek uitgevoerd naar de achtergrondgehalten van grond en grondwater in Overstegen. Het onderzoek is uitgevoerd door TAUW Milieu BV in opdracht van de gemeente Doetinchem. Doel van het onderzoek was de globale milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater in de wijk Overstegen vast te stellen. Op basis van de onderzoeksresultaten van zestig boringen mag worden gesteld dat er bij de huidige bestemming geen risico's voor volksgezondheid en milieu aanwezig zijn in de wijk. Zowel in de grond als in het grondwater zijn slechts lichte verhogingen gemeten aan bepaalde stoffen. Deze resultaten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het kader van de uitvoering van het eerder genoemde Besluit tankstations milieubeheer is de bodem onder het benzineservice station gesaneerd. Een recent ingevoerde regeling biedt de waarborg dat voor bewoning bedoelde ruimten niet op vervuilde bodem worden opgericht. In de gemeentelijke bouwverordening is de verplichting opgenomen om bij aanvragen voor bouwvergunningen voor bouwwerken, die bestemd zijn voor het verblijf van mensen, een verkennend bodemonderzoek in te dienen. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de betreffende bodem ernstig vervuild is, wordt de afgifte van een bouwvergunning aangehouden totdat deze vervuiling is weggenomen. De laatstgenoemde plicht is in de Woningwet opgenomen.

Ten aanzien van de mogelijkheid van verontreinigingen in de toekomst wordt verwezen naar artikel 113 van de Wet bodembescherming, waarin vermeld staat dat een ieder ervoor moet zorgen dat de vaste bodem en het grondwater niet verontreinigd mag raken met verontreinigende stoffen door bodembedreigende handelingen. Verder is het storten van puin of afvalstoffen in dit bestemmingsplan in artikel 15 als strijdig gebruik aangeduid.

### ***Externe veiligheid***

Met externe veiligheid wordt bedoeld op het voorkomen van ongewone voorvallen (ongevallen, calamiteiten) voor mens en milieu, welke zich voordoen in inrichtingen en bij het vervoer van grondstoffen en producten.

Over de wegen, welke het plangebied omsluiten, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat de gemeente geen route gevaarlijke stoffen kent, is er géén inzicht in frequenties en soorten stoffen.

Het benzineservicestation aan de Bilderdijkstraatbedrijf heeft enkele jaren geleden een aanvraag ingediend voor het verkopen van LPG. Deze aanvraag is niet gehonoreerd in verband met het gevaar van een LPG-tank in woonwijken. De LPG-nota adviseert om bij de verkoop van dit produkt een gevarencirkel van 80 m rondom het vulpunt voor van de woonbebouwing te hanteren. Gelet op het feit dat op deze afstand woonbebouwing gelegen is, wordt de verkoop van dit produkt uitgesloten in de doeleindenomschrijving van de subbestemming. Uit het voorgaande blijkt dat het station aan specifieke planologische randvoorwaarden dient te voldoen, die - zo blijkt ook uit jurisprudentie - noodzaakt tot een subbestemming.

## **5.2 Geluidbelasting op de ontwikkelingslocatie**

De betreffende gronden zijn gelegen binnen de geluidscontour van het wegverkeerslawaai vanwege de Boddens Hosangstraat. Scholen- of woningbouw is alleen mogelijk indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gevelbelasting lager is dan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A). Zo niet dan dient bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden ingediend te worden.

Uit het akoestisch onderzoek in bijlage 3 bij de toelichting blijkt dat de geluidbelasting op de locatie deze waarde overschrijdt. De begrenzing van het 30 km/u gebied op het kruispunt tussen de Boddens Hosangstraat en de Normandiëstraat voldoet aan de voorwaarde dat de afstand tot de stoeprand aan de westzijde van de Boddens Hosangstraat ter hoogte van terrein naast nummer 40 meer dan 67 meter bedraagt. Daardoor is de waarde niet van toepassing en vervalt de noodzaak tot het indienen van een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

## 6 TOELICHTING SYSTEMATIEK BESTEMMINGSPLAN

### 6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een zowel voor de burgers als voor de overheid bindende planologische regeling. Op de plankaart zijn aan de gronden - water inbegrepen - en opstellen bestemmingen aangewezen. Ten aanzien van deze bestemmingen zijn voorschriften van kracht. In de toelichting is de bestaande toestand en de wenselijke ontwikkeling en haar uitvoerbaarheid onderzocht en zijn de bestemmingen en de voorschriften gemotiveerd en toegelicht. Plankaart en voorschriften vormen het bestemmingsplan.

De plankaart en de daarbij behorende voorschriften worden gekenmerkt door een redelijke mate van flexibiliteit. Deze flexibiliteit vloeit in hoofdzaak voort uit de gekozen planmethodiek. Het plan bevat namelijk geen veelvoud aan specifieke, gedetailleerde bestemmingen zoals in voorgaande bestemmingsplannen gebruikelijk was.

De gewenste ontwikkeling en haar uitvoerbaarheid is vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 4.1 al is geformuleerd, is dit bestemmingsplan gericht op het beheer van de bestaande situatie. Dat houdt in dat de functionele en ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in het tweede hoofdstuk, zo zorgvuldig mogelijk gehandhaafd moet blijven dan wel versterkt moet worden. Ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden als deze niet strijdig zijn met de beschreven kwaliteiten van het gebied. Voor het woongebied bestaan deze ontwikkelingen voornamelijk uit het vergroten van bestaande woningen, het plaatsen van bijgebouwen en de inrichting van de ontwikkelingslocatie en voor het Park Overstegen uit natuurontwikkeling.

### 6.2 Bestemmingsplansystematiek

#### *Algemeen*

In de voorschriften wordt een aantal malen verwezen naar op de plankaart aangegeven aanduidingen. Het betreft onder andere de differentiaties in de soort bebouwing, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de maximale goothoofte dan wel hoogte en het maximale bebouwingspercentage. Door de toepassing van dit systeem kunnen de voorschriften eenvoudiger van redactie worden gehouden. Door middel van de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Recreatieve doeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Detailhandel en Dienstverlening', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Groenvoorzieningen', 'Natuurontwikkeling', 'Verkeersdoeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden' is de bestaande situatie vastgelegd. Op de inhoud van deze bestemmingen wordt hieronder ingegaan. Daarna worden de overige artikelen belicht.

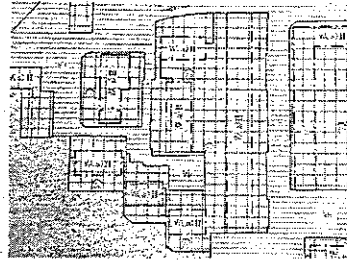
#### *Woondoeleinden -W- (artikel 4)*

De bestaande woningen worden gehandhaafd en zijn in dit plan als zodanig bestemd. De bestemming 'Woondoeleinden' geeft aan waar woonbebouwing mag worden opgericht. Per woning of bouwblok is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd moet worden. Door middel van aanduidingen zijn op de plankaart de maximaal toegestane hoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangegeven. In het plan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het wonen in bijgebouwen. Elke soort bebouwing heeft een subbestemming gekregen. De subbestemming 'Autoboxen' geeft binnen de woonbestemming de aanwezigheid van boxen voor het stallen van motorvoertuigen aan. In bestemmingsplannen voor bestaande woonbuurten is het niet ongebruikelijk enige vergroting van het bebouwingsvlak toe te staan. Daarmee moet tegemoet gekomen worden aan de meestal blijken de behoefte aan mogelijkheden tot uitbouw van de woning achter de voorgevelrooilijn. Daar het een 'recht' tot dieper bouwen betreft, wordt volstaan met een diepere bouwstrook. Standaard wordt een bouwstrookdiepte van 12 meter aangehouden, met als voorwaarde dat er minimaal 8 meter overblijft tussen de uitbreiding van de woning en de achterste perceelsgrens. Opgemerkt wordt dat het tot nu toe

vigerende recht is gehandhaafd. Voor woningen, waar reeds een diepere bouwstrook was toegestaan, is deze diepte behouden. Burgemeester en wethouders kunnen een vrijstelling voor een uitbreiding van 3 meter geven.

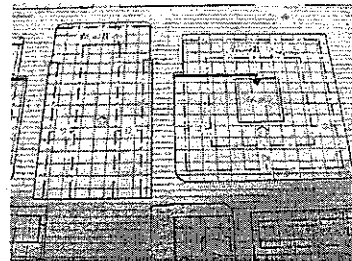
#### *Omgeving Verzetslaan*

Het kaartbeeld in dit wijkje is geglobaliseerd. De verspringen in de bestaande gevels zijn niet beeldbepalend voor de straten, omdat deze aan het zicht onttrokken worden door de aanwezigheid van carports voor de gevels. Op de plankaart is de voorgevelrooilijn rechtdoor getrokken, wat kleine uitbouwen mogelijk maakt. Het totale toegestane oppervlakte voor bijgebouwen blijft van kracht, waarbij de reeds aanwezige bergingen en carports als bijgebouwen aangemerkt worden.



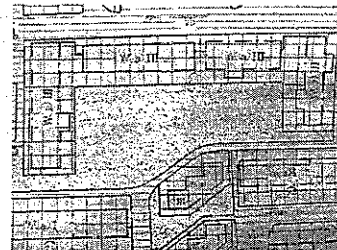
#### *Gebied met platte daken*

Voor de bouwblokken in dit gebied wordt de feitelijke situatie gehandhaafd. De bouwvlakken zijn op de plankaart met een 'sprong' aan elkaar verbonden, teneinde consequent de wijze van bestemmen in het gebied voort te kunnen zetten. De woningen staan in rijen en niet in dichte bouwblokken, zoals op de plankaart is aangegeven. Daarmee wordt door deze wijze van bestemmen een bouwmogelijkheid gecreëerd op een aantal hoekpunten voor uitbreiding van de woning. De beschikbare ruimte is door de aanwezigheid van schuurtjes erg beperkt.



#### *Geschakelde seniorenwoningen*

Bij de aanwezige geschakelde seniorenwoningen gelegen in het oostelijke deel van het plangebied wordt in dit plan aan de achterzijde waar mogelijk de bebouwingsmogelijkheid vergroot. Door de relatief kleine oppervlakte van deze woningen is de gebruikswaarde niet optimaal. Uitbreidingen ter plaatse zijn niet verstorend voor het straatbeeld en in verband met vergroting van de leefbaarheid toegestaan.



#### **Recreatieve doeleinden -Rs(s) (artikel 5)**

Deze bestemming heeft betrekking op de sauna en het beautycentrum. Deze wordt met het bebouwingspercentage een uitbreidingsmogelijkheid geboden. Een vrijstellingsbevoegdheid behelst de toelating van een andere recreatieve functie.

#### **Bedrijfsdoeleinden -B (artikel 6)**

De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is opgenomen ten behoeve van het benzineservice station met een aan de autobranche gekoppeld bedrijf aan de Bilderdijkstraat. Uit oogpunt van rechtsbescherming en vanwege de planologische aspecten is een subbestemming, als onderdeel van de bedrijvenbestemming, voor het verkooppunt van motorbrandstoffen noodzakelijk. In verband met de in de nabijheid aanwezige woonbebouwing is opslag en verkoop van L.P.G uitgesloten.

#### **Detailhandel en Dienstverlening -DD- (artikel 7)**

Deze bestemming is toegekend aan het winkelcentrum Overstegen. Voor dit centrum wordt in dit plan een mogelijkheid tot uitbreiding op de begane grondlaag en op een klein deel van de 1<sup>e</sup> verdieping geboden. Een vrijstellingsbevoegdheid behelst de vergroting van de 1<sup>e</sup> verdieping.

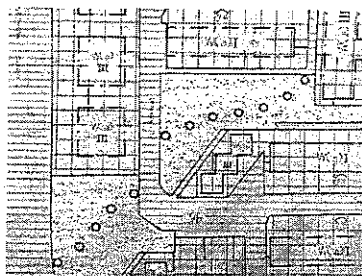
### **Maatschappelijke doeleinden -M- (artikel 8)**

De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals de aanwezige scholen, het buurtcentrum en een verenigingslokaal. Binnen deze bestemmingen is op de plankaart het bebouwingspercentage opgenomen, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. In alle gevallen is de uitbreidingsmogelijkheid gehandhaafd of vergroot. In het voorgaande bestemmingsplan werd voor uitbreiding een percentage van het bouwblok gehanteerd. In dit bestemmingsplan wordt gerekend met een percentage van het totale perceel dat achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of -grenzen mag worden bebouwd. De ontwikkelingslocatie wordt onder deze bestemming gebracht.

De regels voor de bevoegdheid van B&W tot wijziging van de bestemming van de ontwikkelingslocatie zijn in deze bestemming opgenomen.

### **Groenvoorzieningen -G- (artikel 9)**

Binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' is het behoud en de bevordering van de beeldkwaliteit van de groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor recreatie en verblijf in de open lucht en ontmoeting waarbij bijvoorbeeld wordt gedacht aan wandelen, spelen, ongeorganiseerd sporten en dergelijke. Twee langzaamverkeerroutes door openbare groengebieden zijn op de plankaart apart aangeduid omdat deze een wezenlijk onderdeel vormen van de totale langzaamverkeerstructuur en derhalve gewaarborgd moet blijven.



### **Natuurontwikkeling -No- (artikel 10)**

Park Overstegen is, voor zover gelegen in dit bestemmingsplan, bestemd voor natuurontwikkeling. Uitgangspunt is om het park tot natuurpark te vormen, zodat het een ecologische verbindingszone tussen verschillende bosgebieden binnen Doetinchem kan vormen. Teneinde de natuurontwikkeling binnen het park te bevorderen, worden alle functies die dit tegen kunnen gaan, uitgesloten of onder de voorwaarde dat zij ondergeschikt zijn aan natuurontwikkeling toelaatbaar. Drie langzaamverkeerroutes zijn op de plankaart apart aangeduid omdat deze een wezenlijk onderdeel vormen van de totale langzaamverkeerstructuur en derhalve gewaarborgd moeten blijven.

### **Verkeersdoeleinden -V- (artikel 11)**

De gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn bestemd voor wegen met een doorstromingsfunctie en openbaar vervoer. Hun indeling is op een dwarsprofiel ingetekend. Op deze wegen is de maximum snelheid meer dan 30 km per uur. Binnen deze bestemming is herinrichting van de weg, indien dit noodzakelijk is bijvoorbeeld in het kader van een duurzame veilige inrichting, zonder dat het een 30 km/u gebied wordt, mogelijk.

### **Verblijfsdoeleinden -Vb- (artikel 12)**

De bestemming 'Verblijfsdoeleinden' is van toepassing voor alle wegen, die als 30 km/u gebied aangemerkt zijn. Op deze wegen heeft de verblijfsfunctie voorrang op de verkeersfunctie. Binnen deze bestemming zijn ook de niet-structurele groenvoorzieningen opgenomen, de centrale parkeerplaatsen, alsmede de voorpaden bij woningen. Met dit laatste wordt de toegang tot de woningen gewaarborgd. Binnen de bestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor recreatie en verblijf in de open lucht en ontmoeting.

## **6.3 Opbouw voorschriften**

De voorschriften omvatten een twintig artikelen. De afzonderlijke artikelen betreffen de navolgende regeling:



- Artikel 1 geeft een nadere omschrijving van een aantal in de voorschriften gebruikte begrippen;
- artikel 2 bevat een regeling omtrent de wijze waarop bij toepassing van de voorschriften de breedte, diepte, goothoogte en bebouwingshoogte van een bouwwerk dient te worden gemeten;
- artikel 3 bevat een bepaling over de afstemming van het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Artikel 9, lid 2 van de Woningwet bepaalt dat deze voorschriften uit de bouwverordening van toepassing blijven, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de vraag welke bepalingen uit de bouwverordening aanvullende werking hebben, is een en ander in de planvoorschriften vastgelegd.
- De artikelen 4 tot en met 12 betreffen de bestemmingsregeling. De hierbij geboden functie- en bebouwingmogelijkheden zijn afhankelijk van de aard van de betreffende gebieden. Per bestemming worden de voorgestane doeleinden omschreven alsmede de inrichting, die aan het doeleind of de doeleinden moet voldoen en de bouwvoorschriften. Deze hebben in alle gevallen betrekking op gebouwen, zoals bedrijfsgebouwen, hoofdgebouwen en bijgebouwen al naar gelang de bestemming, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens kennen een aantal bestemmingen vrijstellingsmogelijkheden van het doeleind of de bouwvoorschriften. In een aantal bestemmingen zijn vrijstellingsmogelijkheden voor het gebruik opgenomen.
- Artikel 13 bevat de in een bestemmingsplan gebruikelijke algemene vrijstellingsmogelijkheden onder andere voor gebouwen voor openbaar nut;
- artikel 14 bevat de gebruikelijke wijzigingsbevoegdheden onder andere ten aanzien van beperkte verlegging van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen, die een grotere impact hebben;
- artikel 15 bevat de gebruikelijke gebruiksbepalingen ten aanzien van gronden en bouwwerken;
- artikel 16 bevat de gebruikelijke procedureregels bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door B&W;
- artikel 17 voorziet in de gebruikelijke overgangsregeling voor bestaande bouwwerken en gebruikssituaties, welke afwijken van het bestemmingsplan;
- artikel 18 bevat de voor een bestemmingsplan gebruikelijke strafrechtelijke bepaling;
- artikel 19 tenslotte, bevat de benaming van het onderhavige bestemmingsplan.

## **7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Basisnota**

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is voor de wijk Overstegen een Basisnota Actualiseren Bestemmingsplan Overstegen opgesteld. In deze nota is de wijk onder de loep genomen en is per aspect - wonen, werken, groen en recreatie, verkeer en milieu - een overzicht gegeven van:

- de huidige (ruimtelijke en functionele) situatie;
- de verwachte en/of voorziene ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar en
- de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Tijdens het opstellen van deze nota heeft contact plaatsgevonden met de wijkvertegenwoordiging, die bestaat uit de gekozen wijkraad, woningbouwverenigingen en vertegenwoordigers van specifieke belangengroeperingen, zoals de belangen van de exploitanten van de winkels en de bedrijven. Met een vertegenwoordiger van de wijkraad en van de woningbouwvereniging hebben gesprekken plaatsgevonden. De in het contact en de gesprekken naar voren gebrachte op- of aanmerkingen zijn waar mogelijk in de nota verwerkt. De Basisnota heeft een besluitvormingsprocedure doorlopen dat geresulteerd heeft in een positief besluit van het College van burgemeester en wethouders. Daarna werd het ter kennisname aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening aangeboden. Daaropvolgend werd begonnen met het opstellen van dit bestemmingsplan.

### **7.2 *Inspraak voor ingezetenen en belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening***

Ten behoeve van de inspraak is het voorontwerp van dit bestemmingsplan vanaf 10 december 1998 vier weken ter inzage gelegd. Op 14 december van dat jaar werd een inloopavond gehouden, waar het voorontwerp ingezien kon worden en reacties kenbaar gemaakt konden worden. Beide werden tijdig aangekondigd. De aankondiging vormt bijlage 4 bij de toelichting. Zowel tijdens deze avond als in genoemde periode werden verschillende reacties kenbaar gemaakt. Deze zijn hierna vermeld en naar bestemming gegroepeerd. Ze zijn cursief vermeld. Na de vermelding van de reacties is aangegeven of tot een heroverweging is overgegaan.

#### ***Artikel 9 'Groenvoorzieningen'***

*Bewoners Berkenberg p/a A. Blok, Stevinlaan 19 7002 HC Doetinchem, wensen de opheffing van het trapveld gelegen tegen de flat in verband met de overlast die wordt veroorzaakt door voetballende jeugd.* Het trapveldje bij de flat aan de Stevinlaan is een structurele speelvoorziening in de wijk. Gezien het gebruik en het aantal 10- tot 15-jarigen binnen de wijk is het belangrijk dit trapveldje te behouden. Recentelijk zijn verschillende maatregelen getroffen om de overlast voor omwonenden te beperken. Door goed beheer zal de overlast beperkt gehouden worden.

*Op de inloopavond zijn verschillende vragen gesteld over hondenuitlaatterreinen.*

In de wijk Overstegen zijn samen met hondenbezitters hondenuitlaatplaatsen aangewezen. Deze locaties zijn gepubliceerd in de Gelderse Post. In het eerste kwartaal van 1999 zal de definitieve vaststelling van de locaties plaatsvinden, waarna de hondenbezitters en de personen, die gereageerd hebben op het plan, antwoord krijgen op hun vragen.

#### ***Artikel 10 'Natuurontwikkeling'***

*M. Grimme, W. Beckmanstraat 33 7002 KN Doetinchem, verzoekt om het aanleggen van verlichting langs het fietspad door het park vanaf de Eduard Schilderinkstraat naar de Bizellaan. Dit is al toegezegd tijdens de aanleg van Natuurpark Overstegen.*

Voordat met de aanleg van Natuurpark Overstegen begonnen werd is overleg gepleegd met de wijkraad en buurtbewoners. Daarbij is toegezegd dat de fietspaden in het park, die op de als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen kaart Natuurpark Overstegen zijn aangegeven, verhard en verbeterd zullen worden. Dit voornemen wordt vóór eind 2001 ten uitvoer gebracht. In de tekst omtrent de aanleg van het natuurpark is nadrukkelijk vermeld dat er geen verlichting zal komen bij de fietspaden

in het park, omdat verlichting en een ecologisch park niet te combineren zijn. Verlichting dwars door het park zou betekenen dat de nachtdieren in het park zoals vleermuizen, uilen, nachtvlinders, afgeschrikt zullen worden, terwijl het doel is om de aanwezigheid van nachtdieren te stimuleren. De Boddens Hosangstraat kent fietsstroken, die voldoende verlicht zijn.

*Tijdens de inloopavond zijn verschillende opmerkingen gemaakt over de grondwaterstand in de omgeving van het park en de verlegging van de Slingebeek.*

De Slingebeek wordt in het tweede kwartaal van 1999 verlegd. Deze verlegging houdt geen verhoging van de grondwaterstand in, iets wat bij verlegging normaal is. Er is eerder sprake van een grondwaterverlaging. Toch wordt er naar gestreefd om de grondwaterstand in het park ongewijzigd te laten. Dat heeft tot consequentie dat de grondwaterstand buiten het park minimaal gelijk blijft en zelfs gesproken iets zakt. Voorafgaand aan de verlegging zal een en ander uitgelegd worden door middel van informatie in de krant. Op 17 februari 1999 is aan dit onderwerp een publicatie in het Gelders Dagblad gewijd.

#### **Artikel 11 'Verkeersdoeleinden'**

*E. Noordam, Lorenzlaan 36, 7002 HB Doetinchem, meldt dat de route Normandiëstraat, Boddens Hosangstraat, Bevrijdingsstraat als sluiproute gebruikt wordt. Het is erg druk en er rijden grote vrachtwagens. Dit is in een wijk met kinderen en veel ouderen geen goede zaak, gevaarlijk en onleefbaar. Verzocht wordt dit serieus te bekijken en eventueel maatregelen nemen.*

Ten aanzien van de sluiproutes van vrachtverkeer kan opgemerkt worden dat er geen plannen zijn om dit tegen te gaan. In het Verkeersbesluit is opgenomen dat bestemmingsverkeer, zoals een vuilniswagen of een verhuiswagen, binnen de wijk toegestaan en mogelijk moet zijn. Naar verwachting zal het instellen van 30 km gebieden een gunstige invloed hebben op de afname van genoemd sluipverkeer binnen de wijk.

#### **Artikel 12 'Verblijfsdoeleinden'**

*Familie Westbroek, Pattonstraat 14 7002 EL Doetinchem, spreekt zich uit tegen verkeersdrempels. Zij ziet liever versmallingen, zoals bij Boddens Hosangstraat nabij winkelcentrum Overstegen.*

Voor de woonwijk Overstegen is de invoering en aanleg van 30 km/u gebieden gepland voor de periode 2002-2005. De vormgeving van deze invoering zal in overleg met bewoners door middel van werkgroepverbanden bepaald worden. Te zijner tijd zullen de voorgestane ingrepen uitgebreid bij de inwoners onder de aandacht gebracht en zal mogelijkheid tot inspraak geboden worden.

*Verder meldt M. Grimme dat het doorgaande pad van de Eduard Schilderinkstraat naar het winkelcentrum door middel van de plaatsing van paaltjes niet meer geschikt zou zijn voor het gebruik door brommers, maar dat het resultaat daarvan nihil is. De vraag wordt gesteld of deze aanpak nog herzien wordt.*

Het pad tussen de Eduard Schilderinkstraat en het winkelcentrum Overstegen wordt beschouwd als een verbindingspad, zoals ook blijkt uit de bestemming 'Verblijfsdoeleinden -Vb-', waarbinnen fiets- en voetpaden mogelijk zijn. Het pad moet toegankelijk zijn en blijven als toegang tot de woningen ook voor voetgangers en rolstoelgebruikers. Afsluitingen met paaltjes moeten daarom op een bepaalde onderlinge afstand worden geplaatst. Daarmee is het moeilijk zo niet onmogelijk het verkeer van brommers op dit pad tegen te gaan.

*M. Bolhaar, Eduard Schilderinkstraat 2a 7002 JE Doetinchem, meldt dat de trottoirs aan de evenzijde van Plein '40-'45 voor invaliden ontoegankelijk zijn, deels te smal door beplanting, deels doordat het trottoir onder de carports doorloopt. Een oplossing wordt gevormd door het maken van een trottoir aan de straatzijde.*

Het trottoir aan de even huisnummerzijde van Plein '40-'45 is niet optimaal gelegen. Omdat er aan de andere zijde van de weg wel een begaanbaar trottoir ligt, worden geen acties ondernomen om ook aan de evenzijde een trottoir aan te leggen.

*Verder merkt M. Bolhaar op dat langs de Eduard Schilderinkstraat op vele delen aan beide zijden trottoirs ontbreken, waardoor wandelaars indien zij aan deze straat moeten zijn op de openbare weg moeten lopen. Een oplossing wordt gevormd door aan weerszijden van de weg (langs de rijbaan) trottoirs te plaatsen.*

De huidige looproute over het trottoir aan de Eduard Schilderinkstraat is niet doorgaand en gevoelsmatig onlogisch. In het voorontwerp is al de mogelijkheid opgenomen om aan beide zijden langs de rijbaan een trottoir te plaatsen. Bij de realisatie van de 30 km/u gebieden zal de uitvoering van een doorgaand trottoir ingepast worden.

*R. van Dijk, Wiardi Beckmanstraat 32 7002 KP Doetinchem deelt in een telefonisch gesprek op 17 februari jl. mede dat binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden -Vb-' aan de oostzijde van de woning een groenstrook ligt en vraagt of het mogelijk dit groen te huren of te kopen om het te bebouwen.*

*J. Salari, Eindhovenlaan 9 7002 HE Doetinchem meldt dat over de groenstrook langs aan de zijde van parkeerterrein is een aantal malen gecorrespondeerd met betrekking tot de mogelijkheid voor koop of huur. Er is slechts een strookje van 1 meter toegewezen om langs het huis te kunnen lopen.*

Ten aanzien van de groenstrook langs perceel Eindhovenlaan 9 is reeds een aantal malen gecorrespondeerd met betrekking tot de mogelijkheden voor huur of koop. De groenstrook naast dit perceel maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en de wijkentree. In het plan 'Afstoten openbaar groen' van juni 1995 is al het structurele groen binnen de wijk vastgelegd. Verkoop van structureel groen is uitgesloten. Per 1 mei 1996 wordt als tegemoetkoming een strook als pad van 1 meter verhuurd.

Alle vragen die betrekking hebben op de verkoop van groen worden getoetst aan het plan 'Afstoten openbaar groen'. Alleen als in dit plan een strook als af te stoten aangemerkt is, kan tot verhuur of verkoop worden overgegaan.

De kenbaar gemaakte reacties overziend kan de conclusie getrokken worden dat deze geen betrekking hebben op het voorontwerp. Daarmee vervalt de noodzaak tot het doen van aanpassingen. Het gaf B&W aanleiding af te zien van het houden van een hoorzitting, waarin de reacties nader konden worden toegelicht door hen, die ze eerder kenbaar gemaakt hadden.

### **7.3 *Het (voor)overleg met de diensten van Rijk, provincie en waterschapsbesturen op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening***

Ten behoeve van dit overleg werd het voorontwerp aan de Provinciale Planologische Commissie - een commissie waarin deze diensten vertegenwoordigd zijn - toegezonden.

In een brief van 11 mei 1999, nr. RE98.114862, deelden de diensten mede dat het voorontwerp aanleiding gaf tot het maken van een aantal opmerkingen.

De opmerkingen zijn hierna vermeld en naar bestemming gegroepeerd. Ze zijn cursief afgedrukt. Na de vermelding van de opmerkingen is aangegeven of tot een heroverweging is overgegaan. In het geval tot heroverweging is overgegaan zijn de aanpassingen vermeld.

#### ***Artikel 4 'Woondoeleinden'***

*Op grond van artikel 4 lid 4 sub b bij de bestemming 'Woondoeleinden' kunnen B&W vrijstelling verlenen voor de bouw van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In de vrijstellingsbepalingen zijn geen criteria opgenomen om te kunnen bepalen, waarvan vrijstelling verleend wordt.*

In lid 2 van deze bestemmingsregeling is de inrichting vermeld. Daarin is de bouw van kantoor- of praktijkruimten voor aan-huis-gebonden beroepen, zoals notarissen of huisartsen, toegelaten. Vrijstelling wordt verleend van het verbod om deze ruimten uitsluitend voor aan-huis-gebonden beroepen te mogen oprichten of te benutten, zodat zij voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten opgericht of benut kunnen worden.

*Verder zijn geen criteria vermeld over de grootte van dergelijke bedrijven. Overigens vragen de diensten zich af of het gewenst is in een overwegende woonwijk dergelijke bedrijvigheid toe te laten. De diensten adviseren het voorschrift aan te passen, waarbij tevens criteria worden toegevoegd om de grootte, de overlast, de verkeersaantrekkende werking en dergelijke van de beoogde bedrijvigheid in te perken. Daarnaast dient in deze bepaling aandacht aan het aspect parkeren te worden besteed. De diensten adviseren om dergelijke bedrijvigheid, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen, op te schonen, zodanig dat die activiteiten overblijven, die redelijkerwijs in het plangebied voor kunnen komen. In ieder geval kunnen de activiteiten in categorie 4, 5 en 6 van de lijst worden afgevoerd.*

Het advies wordt opgevolgd. De maximale bebouwde vloeroppervlakte voor dergelijke bedrijfsactiviteiten is gelijk aan die van de kantoor- of praktijkruimten voor aan-huis-gebonden beroepen. Zo mag maximaal 40% van de bebouwde vloeroppervlakte van de woning voor de bedrijfsuitoefening gebruikt worden. De parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen in de omgeving mogen bij vestiging niet in onevenredige mate toenemen. De regelen bij de vrijstelling in lid 4 zijn in deze zin aangepast.

De toelaatbaarheid van deze bedrijvigheid in een overwegende woonwijk is tevens gerelateerd aan de aard van de bedrijfsactiviteiten. Uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-lijst zijn activiteiten geselecteerd,

die redelijkerwijs in het plangebied voor kunnen komen en aan een woning gekoppeld kunnen worden. De bij de voorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten is daartoe aangepast.

*In lid 3 (bebouwingsvoorschriften), 4 (vrijstellingen) en 5 (vrijstelling van de specifieke gebruiksbepaling) wordt verwezen naar '3B', '5', 'artikel 3B4', '3B4', '3B5' en '3B9', '4a en b'.*

*De diensten constateren dat deze verwijzingen onjuist dan wel onduidelijk zijn en verzoeken deze te corrigeren dan wel te verduidelijken.*

De gekozen formulering van de verwijzingen in de voorschriften schept onduidelijkheid en is aangepast.

*In artikel 1 van de voorschriften worden de begripsbepalingen, die in de voorschriften bij de bestemmingen gebanteerd zijn, vermeld. Daarin worden het begrip 'bijgebouw' de functie hobbyruimte en schuurkje niet genoemd. In de van 'bijgebouw' afgeleide begrippen 'aangebouwd bijgebouw' en 'vrijstaand bijgebouw' worden de functies magazijn en werkplaats niet genoemd. De diensten constateren verder dat de redenen daartoe niet genoemd worden.*

In het bestemmingsplan mag in deze bestemming alleen het hoofgebouw voor bewoning benut worden. De bijgebouwen mogen niet voor bewoning benut worden, maar wel voor aan de woning gerelateerde functies, zoals berging, hobby of stallingsruimte. Een opsomming van functies verduidelijkt deze opzet slechts in geringe mate. Gelet op deze achtergrond is de opsomming vervangen door de term 'aan de woning gerelateerde functies'. De beide afgeleide begrippen vervallen.

*Op grond van lid 2 kunnen bij de inrichting bijgebouwen en autoboxen worden toegelaten. Een bijgebouw is volgens de begripsbepalingen in artikel 1 ook als garage bestemd. Het verschil tussen beide begrippen is niet duidelijk. De diensten adviseren het verschil te verduidelijken dan wel genoemd voorschrift in overeenstemming met de begripsbepalingen te brengen.*

Bij de inrichting zijn bijgebouwen en autoboxen separaat vermeld, omdat een autostalling bijgebouw of als autobox qua functie wel hetzelfde zijn, maar in stedenbouwkundige opzicht verschillend. Een bijgebouw wordt gebouwd op een bouwperceel, waarop tevens een woning gebouwd is of moet worden, die het hoofgebouw vormt. Autoboxen worden gebouwd op een bouwperceel, waarop geen woning gebouwd mag worden en de boxen het hoofgebouw vormen. Het betreft dan terreinen waarop uitsluitend autoboxen gelegen zijn. Uit de voorschriften blijkt verder dat zij slechts mogen worden opgericht in de bouwvlakken met de nadere codering W(ab).

Ter verduidelijking is in artikel 1 de omschrijving van het begrip 'autobox' opgenomen en in artikel 4 de nadere codering in lid 3 door de subbestemming W(ab) in de doeleindenomschrijving vervangen. Verder is de in lid 2 opgenomen inrichting en de in lid 3 opgenomen bebouwingsvoorschriften gesplitst naar de subbestemming voor autoboxen en de subbestemmingen voor de soorten woningen.

*In het plan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien. In de toelichting wordt wel gesproken over de nieuwbouw voor senioren in de wijk in verband met het doorstromingseffect. De diensten kunnen niet uit het plan afleiden of dit zal toenemen tot het toevoegen van woningen. Indien dit het geval is, adviseren zij hierover in de toelichting een nadere verduidelijking en kwantificering op te nemen.*

In het betreffende onderdeel van de toelichting wordt opgemerkt dat een aanvang is gemaakt met het situeren van seniorenwoningen aan de Stevinlaan. De bouw van deze woningen is al enkele jaren geleden afgerond. De woningen zijn op de plankaart ingetekend. De intentie tot verbetering van de doorstroming heeft betrekking op de aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een ontwikkelingslocatie aan de Boddens Hosangstraat naast nr. 40. Deze locatie kent een geschatte capaciteit van 15 tot 20 woningen.

#### **Artikel 5 Uit te werken 'Gemengde doeleinden'**

*In artikel 5 van het plan is een uit te werken bestemming 'Gemengde doeleinden' opgenomen. In de financiële onderbouwing van het plan zijn hier geen gegevens over aangetroffen. De diensten adviseren ook voor het uit te werken deel de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen. Indien de plannen voor het uit te werken gedeelte nog niet concreet genoeg zijn om een redelijke financiële inschatting te kunnen maken, adviseren de diensten een wijzigingsbevoegdheid voor dit gedeelte op te nemen. Ook voor een op te nemen wijzigingsbevoegdheid is een financiële onderbouwing nodig, maar deze behoeft minder nauwkeurig te zijn.*

De bevoegdheid heeft betrekking op het nagenoeg onbebouwde terrein aan de Boddens Huigenstraat naast nr. 40. Een financiële onderbouwing werd niet verstrekt omdat gebleken was dat de mogelijkheden om de hantering van deze bevoegdheid binnen afzienbare tijd en binnen juridisch strakke kaders te laten plaatsvinden door de introductie van nieuwe randvoorwaarden beperkter werden. In de paragraaf omtrent het voortschrijdend inzicht wordt hierop ingegaan.

Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid heeft aangetoond dat een batig saldo resteert. De gegevens zijn vertrouwelijk en worden separaat aan Gedeputeerde Staten van Gelderland toegezonden.

#### **Artikel 6 'Bedrijfsdoeleinden'**

*In artikel 6 lid 3 sub c bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt buiten het bebouwingsvlak een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, toegestaan. Op de kaart evenwel is de bouwgrens aangegeven. De diensten adviseren het voorschrift in overeenstemming te brengen met de plankaart.*

De plankaart geeft binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aan de Bevrijdingsstraat twee bebouwingsvlakken aan. Het eerste bebouwingsvlak betreft het bebouwingsvlak voor de subbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' ten behoeve van een garagebedrijf, autostalling en verkooppunt van motorvoertuigen, aangeduid met de lettercombinatie 'B(g)', welke grotendeels gevormd wordt door een bouwgrens en de bestemmingsgrens met de bestemming 'B(s)'. Het tweede bebouwingsvlak betreft het bebouwingsvlak voor de subbestemming 'Bedrijfsdoeleinden' ten behoeve van een motorbrandstoffenverkooppunt, aangeduid met de lettercombinatie 'B(s)', welke geheel gevormd wordt door de bestemmingsgrens. In die zin is het gehele artikel 6 en de formulering van het begrip 'garage' in artikel 1 aangepast.

Ter verduidelijking is in artikel 6 in de doeleindenomschrijving duidelijker gesplitst. Dat geldt ook voor de in lid 2 opgenomen inrichting en de in lid 3 opgenomen bebouwingsvoorschriften, die naar de beide subbestemmingen gesplitst zijn.

#### **Artikel 8 'Maatschappelijke doeleinden'**

*In artikel 1 worden de begripsbepalingen, die in de voorschriften bij deze bestemming gebanteerd zijn, vermeld. Daarin worden onder het begrip 'recreatie-inrichtingen' ook sporthallen, muziekscholen en dansscholen begrepen. Onder het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' wordt onder meer voorzieningen ten behoeve van de sportbeoefening genoemd. De diensten constateren een overlap tussen beide begrippen en adviseren beide bepalingen samen te voegen dan wel duidelijker van elkaar te onderscheiden.*

Het gegeven dat eenzelfde soort inrichting of voorziening in twee verschillende begripsbepalingen opgenomen is, scheidt onduidelijkheid en wordt derhalve heroverwogen. Sportbeoefening kent een recreatief karakter en dient derhalve onder het begrip recreatie-inrichting gebracht te worden. Dat geldt ook voor muziek- en dansscholen. Deze opleidingen zijn gericht op recreatieve activiteiten en niet op maatschappelijke doeleinden. In die zin is de begripsbepaling voor maatschappelijke voorzieningen in artikel 1 en de doeleindenomschrijving in artikel 8 aangepast.

*In artikel 8 lid 1 bij de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' wordt in de doeleindenomschrijving vermeld dat de gronden zijn "bestemd voor die maatschappelijke activiteiten, welke een min of meer openbaar karakter bezitten". De zinsnede "min of meer openbaar karakter bezitten" is niet objectief bepaald. De diensten adviseren deze zinsnede te vervangen door een objectief bepaald afwegingsbegrip.*

De omstreden zinsnede geeft geen aanvullende betekenis aan voor het in artikel 1 vermelde begrip "maatschappelijke activiteiten". In die zin is de doeleindenomschrijving in artikel 8 en de formulering van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' in artikel 1 aangepast, zodat de in het plangebied aanwezige voorzieningen, waarop deze bestemming betrekking heeft, voldoende omschreven zijn en van een objectief bepaald afwegingsbegrip zijn voorzien.

#### **Artikel 11 'Verkeersdoeleinden'**

*In het plan ontbreekt een beschrijving van de visie op de ontsluiting van het gebied door het openbaar vervoer. De diensten adviseren in de plantoelichting een passage over dit onderwerp op te nemen. In dit deel dient de aandacht te worden aan de opperlakteontsluiting - waar komen de haltes - en goede loop- en fietsverbindingen.*

De formulering 'waar komen de haltes' suggereert dat openbaar vervoersverbindingen nog aangelegd moeten worden. Dat is voor Overstegen niet het geval, omdat het een bestaande wijk is, die vanaf het

eerste moment al door autobuslijnen - in die tijd verzorgd door de GTW - ontsloten werd. Daarom kan volstaan worden met een beschrijving van de bestaande autobusverbindingen en de belbusverbinding. Deze tekst is opgenomen in de toelichting in paragraaf 2.2. In deze bestemming wordt in het doeleind het belang van het openbaar vervoer evenals die van het langzame verkeer expliciet genoemd

*In paragraaf 4.6 wordt aangegeven dat de Normandiëstraat, Bevrijdingsstraat, Boddens Hosangweg en de Zelhemseweg een ontsluitingsfunctie voor de wijk hebben. Op deze wegen zou een snelheidslimiet moeten gelden van 50 km per uur. De overige wegen hebben een verblijfsfunctie met een snelheidslimiet van 30 km per uur. Zoals in het convenant "Duurzaam Veilig" is afgesproken, gaat de voorkeur bij het inrichten van 30 km/u gebieden uit naar een zo groot mogelijk gebied. Aangezien op de Boddens Hosangstraat een buslijn aanwezig is en deze straat daardoor in principe voorlopig niet in aanmerking dient te komen voor een verblijfsfunctie, adviseren de diensten om in ieder geval de Normandiëstraat en de Bevrijdingsstraat als een weg met een verblijfsfunctie te categoriseren. Op uitvoeringsniveau kan dit de nodige voordelen opleveren, omdat minder poortconstructies aangelegd hoeven te worden.*

De uit de convenant "Duurzaam Veilig" voortkomende voorkeur om bij het inrichten van 30 km/u gebieden een zo groot mogelijk gebied te betrekken wordt onderschreven. De routing van een tweetal autobuslijnen laat echter geen maximaal 30 km/u gebieden toe in de Normandiëstraat en de Bevrijdingsstraat.

Nochtans noodzaakt de zorg omtrent de verkeersveiligheid tot een heroverweging van de hantering van deze gebieden.

De functionele structuur van deze wijk biedt voldoende ondersteunende functies een locatie en vormt als zodanig een eenheid. Echter de stedenbouwkundige structuur deelt de wijk op in drie delen, waarbij de locaties van de voornaamste voorzieningen in één deel geconcentreerd zijn, het gebied ten westen van de Boddens Hosangstraat. Dit noodzaakt bewoners ertoe om bij bezoek aan deze voorzieningen de Boddens Hosangstraat over te steken ter hoogte van de kruising van deze straat met de Normandiëstraat. In dit verband wordt opgemerkt dat de Boddens Hosangstraat nogal wat aanliggende seniorenwoningen kent. Een maximale snelheid van 50 km per uur op dit te passeren weggedeelte is in daarbij niet wenselijk, een maximale snelheid van 30 km per uur wel. Een bijkomend voordeel is gelegen in het neveneffect dat beide betrokken straten minder aantrekkelijk worden voor niet-bestemmingsverkeer.

Nu het niet mogelijk is om de genoemde straten in hun geheel routes in 30 km/u gebieden om te zetten, zijn er moverende redenen de kruising van deze algemene regel uit te sluiten. De plankaart is zodanig aangepast dat deze kruising onder de bestemming Verblijfsdoeleinden valt.

*De diensten adviseren in de toelichting aan te geven of en zo ja, op welke wijze het plan mogelijkheden biedt om de automobilititeit verder terug te dringen.*

Ten aanzien van het dit advies wordt het volgende opgemerkt. Het vigerende Streekplan hanteert als uitgangspunt van beleid het optimaal benutten van de mogelijkheden tot het beheersen van de groei van de mobiliteit. Daarbij wordt een accent op het terugdringen van de vermijdbare automobilititeit door middel van kwaliteitsverbetering van openbaar vervoer, stimuleren van het fietsgebruik en locatiebeleid gelegd. Een aantal ontwikkelingen, die hierna genoemd worden, bieden daartoe voor en in Overstegen mogelijkheden.

Met de inwerkingtreding van de exploitatie door Syntus en de introductie van MobiMax is het openbaar vervoer in het plangebied kwalitatief verbeterd.

In de aanleg van een aantal fietsveilige voorzieningen - de rotonde op de Zelhemseweg, een 30 km/u gebied op de kruising Boddens Hosangstraat-Normandiëstraat en de inrichting van een groot deel van het plangebied tot 30 km/u gebied - wordt binnen afzienbare termijn op grote schaal voorzien.

Het locatiebeleid biedt in dit verband weinig mogelijkheden, omdat Overstegen geen bedrijfs- en kantorenlocatie is. Nochtans bieden een aantal in dit plan toegelaten ontwikkelingen mogelijkheden om locatie- en mobiliteitsprofielen op elkaar af te stemmen. De vergroting van het winkelcentrum, waarbij ook de niet-dagelijkse artikelensector meer mogelijkheden krijgt, versterkt haar attractiewaarde in de buurt ten opzichte van andere winkelcentra daarbuiten en kan het woon-winkelverkeer verminderen. Het bieden van arbeidsplaatsen binnen de wijk vermindert het woon-werkverkeer. Zo worden aan-huis-gebonden beroepen mogelijk gemaakt, zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij woningen na verlening van vrijstelling door B&W toelaatbaar. Verder wordt in dit verband ingespeeld op de behoefte om deze activiteiten en aan-huis-gebonden beroepen, indien zij de schaal van de woning gaan overstijgen, te vestigen op de begane grond-laag van de ontwikkelingslocatie.

*In paragraaf 3.4 is beschreven op welke wijze het parkeren in de wijk geregeld is. Tevens is aangegeven dat er voor de wijk een parkeernorm van 1:1 gebanteerd is. De diensten adviseren in de toelichting en kwantificering van het totale aantal parkeerplaatsen op te nemen en de situering ervan in de wijk aan te geven.*

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen wordt opgemerkt dat bij de beoordeling van aanvragen van bouwvergunningen op grond van artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening, die op 12 november 1998 werd vastgesteld, de bepaling van voorzieningen of bouwwerken ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's rekening gehouden moet worden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

#### **Artikel 12 'Verblijfsdoeleinden'**

*In het plan ontbreekt een beschrijving van de visie op de ontsluiting van het gebied door het openbaar vervoer. De diensten adviseren in de plantoelichting een passage over dit onderwerp op te nemen. In dit deel dient de aandacht te worden aan de oppervlakteontsluiting - waar komen de haltes - en goede loop- en fietsverbindingen.*

De formulering 'waar komen de haltes' suggereert dat openbaar vervoersverbindingen nog aangelegd moeten worden. Dat is voor Overstegen niet het geval, omdat het een bestaande wijk is, die vanaf het eerste moment al door autobuslijnen - in die tijd verzorgd door de GTW - ontsloten werd. Daarom kan volstaan worden met een beschrijving van de bestaande autobusverbindingen en de belbusverbinding.

Deze tekst is opgenomen in de toelichting in paragraaf 2.2. In deze bestemming wordt in het doelend het belang van het openbaar vervoer evenals de verblijfskwaliteit expliciet genoemd.

#### **7.4 Nieuwe ontwikkelingen**

Terwijl het voorontwerp onderwerp was van inspraak en vooroverleg, gaven een aantal daar buiten gelegen nieuwe ontwikkelingen aanleiding tot aanpassingen. Deze ontwikkelingen zijn hierna vermeld en naar bestemming gegroepeerd. Ze zijn cursief afgedrukt. Daarna zijn de aanpassingen aangegeven.

#### **Artikel 5 'Uit te werken 'Gemengde doeleinden'**

*De ontwikkelingslocatie voor het nagenoeg onbebouwde terrein naast de Boddens Hosangstraat nummer 40 kende in het voorontwerp een uitwerkingsbevoegdheid voor de bestemmingen 'Woondoeleinden' en/of 'Maatschappelijke Doeleinden'.*

*Gebleken was dat de mogelijkheden om de hantering van deze bevoegdheid binnen afzienbare tijd en binnen juridisch strakke kaders te laten plaatsvinden door de introductie van nieuwe randvoorwaarden beperkter werden.*

Om deze reden is onlangs gekozen voor een andere planvorm, waarbij de hantering binnen een langere periode - de planperiode - en ruimere juridische kaders, mogelijk gemaakt wordt, zodat kan worden ingespeeld op de nieuwe randvoorwaarden. Om die reden is de uitwerkingsbevoegdheid op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door een wijzigingsbevoegdheid op grond van hetzelfde artikel. De betreffende gronden krijgen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' omdat de kans op een grootschalige voorziening in deze bestemming niet gering is. Toch is rekening gehouden met andere de komst van andere functies. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden subbestemming Gestapelde woningen' opgenomen, die eventueel gecombineerd wordt met 'Bedrijfsdoeleinden subbestemming Kleinschalige bedrijfsactiviteiten en vrije beroepen'.

Met deze bevoegdheid kunnen aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de wijk, waarbij de behoefte ontstaan is om deze activiteiten, indien zij de schaal van de woning gaan overstijgen, te vestigen binnen de wijk op de begane grondlaag van de ontwikkelingslocatie.

De wijzigingsbevoegdheid laat tevens de vestiging van maatschappelijke voorzieningen op de begane grond- laag toe. Daarvoor is gekozen, omdat in deze woonwijk de behoefte aan deze voorzieningen, onder andere voor senioren, aanwezig is, maar de vestigingsmogelijkheden gering zijn.

#### **Artikel 7 'Detailhandel en Dienstverlening'**

*De exploitant van het winkelcentrum heeft de wens uitgesproken dit centrum te richten op de aanwezigheid van meerdere supermarkten. Hij overweegt de vestiging van een tweede supermarkt-formule. Daarmee wordt de dagelijkse artikelensector met de niet-dagelijkse artikelensector gecombineerd.*



Dit initiatief wordt ondersteund. De komst van een tweede supermarkt echter leidt tot een ruimteprobleem. Gelet op de beperkte ruimtelijk uitbreidingsmogelijkheden, zal de vergroting van het verkoopvloeroppervlak voor een groot deel door het integreren van enkele kleinere winkelruimten, een kleine uitbreiding op de begane grondlaag en op 1<sup>e</sup> verdieping bereikt worden. De vestigingsmogelijkheden zijn derhalve beperkt. Dit ruimteprobleem maakt het noodzakelijk tot een selectie van vestigingsmogelijkheden te komen. Zij resulteert erin dat detailhandel, dienstverlening, één dagzaak, één restaurant en één snackbar voor vestiging in aanmerking komen en in de bestemmingsregeling worden opgenomen. De dagzaak vergroot de verblijfskwaliteit van het centrum tijdens de winkelluren, terwijl de snackbar en het restaurant ook het uit eten mogelijk maken in de eigen omgeving. Recreatie-inrichtingen worden uitgesloten.

Het ruimteprobleem leidt ertoe een mogelijkheid voor een verdere vergroting van het vloeroppervlak op de 1<sup>e</sup> verdieping geboden wordt, maar slechts na verlening van vrijstelling door B&W.

In het belang van een goede detailhandelsvoorziening wordt aan het winkelcentrum de prioriteit gegeven. In het plangebied worden daarom geen andere locaties voor detailhandelsvestiging aangewezen. De shop bij het benzineservice station vormt op deze regel een uitzondering, met een beperkt verkoopvloeroppervlak.

In die zin zijn in de in artikel 7 opgenomen doeleindenomschrijving en de bouwvoorschriften aangepast. In artikel 1 bij de begripsbepalingen is het begrip 'horeca' aangevuld met de begrippen 'dagzaak', 'restaurant' en snackbar/cafetaria' en is het begrip 'dienstverlening' toegevoegd.

De betekenis van het winkelcentrum voor deze woonwijk betekent ook dat in het plangebied geen andere locatie voor detailhandel in aanmerking mag komen. De bestemmingsregeling voor de locatie voor de sauna en het beautycentrum wordt in die zin aangepast. Ze wordt beperkt tot recreatie-inrichtingen met als subbestemming sauna en beautycentrum. Gelet op de noodzaak van de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen in een woonwijk biedt een vrijstellingsbevoegdheid de mogelijkheid om een andere recreatieve inrichting op deze locatie te vestigen. Deze bestemmingsregeling is in artikel 5 'Recreatieve doeleinden' opgenomen.

Hierbij zij opgemerkt dat een vergroting van het winkelcentrum op de 1<sup>e</sup> verdieping met behulp van een vrijstellingsbevoegdheid kan worden overwogen. De shop bij het benzineservice station blijft qua vloeroppervlak beperkt.

#### **Artikel 8 'Maatschappelijke doeleinden'**

*Het is gebleken dat in woonwijken jongeren tussen 10 en 20 jaar de behoefte kunnen vertonen om elkaar in een grotere groep regelmatig te ontmoeten op bepaalde vaste plaatsen in of kortbij de eigen woonwijk. Deze plaatsen zijn meestal overdekt, liggen in de buurt van snackbars, wegen, winkelcentra of in of aan openbaar groen en daarbij wordt straatmeubilair, erf- of terreinafscheidingen benut en staat men opgesteld onder een overhangend afdak en vaak met de rug naar een hoekbebouwing.*

*Hierbij kan de situatie ontstaan dat deze vaste plaatsen op deze toeloop niet ingericht zijn, dan wel dat dit gebruik voor omwonenden, exploitanten van winkels of anderen onevenredig nadeel oplevert.*

*Gelet op het feit dat deze behoefte van gemeentewege onderschreven kan worden, is in voorkomende gevallen gezocht naar mogelijkheden om voor jongeren ontmoetingsplaatsen in te richten, die qua situering, maar ook qua inrichting planologisch aanvaardbaar zijn. Daarbij wordt een overdekte en deels met wanden besloten ruimte op een centrale plek opgericht, die geen onevenredig nadeel voor de omgeving inhoudt en voldoende randvoorwaarden voor ontmoeting schept. Tevens wordt met deze voorziening wordt het onevenredig nadeel van variabele ontmoetingsplaatsen voorkomen.*

De behoefte tot ontmoeting in woonwijken doet zich in alle leeftijdscategorieën voor en wordt om planologische redenen aanvaardbaar geacht. De mogelijkheid tot oprichting van een jongerenontmoetingsplaats wordt als een maatschappelijke voorziening beschouwd en is derhalve toegelaten in de bestemming voor 'Maatschappelijke doeleinden'. Een geschikte locatie kan ook op de gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen', 'Natuurontwikkeling', 'Verkeersdoeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden' worden gevonden, daar deze bestemmingen ontmoeting mogelijk maken.

### **Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheden**

*Als gevolg van het massale gebruik van mobiele telefoons hebben de verschillende aanbieders van deze vorm van telecommunicatie verzocht om antennes voor mobiele telefonie te plaatsen op hooggelegen plaatsen. Ook in Overwegen is daarvan sprake. Van gemeentewege is een beleid ten aanzien van dit onderwerp nog in ontwikkeling.*

Ongeacht de komende beleidsvorming is uit recente jurisprudentie gebleken is dat het noodzakelijk om toetsingscriteria in een bestemmingsplan op te nemen voor de al geplaatste antennes.

Op de woonflat aan de Houtmanstraat met de huisnummers 160 tot en met 246 zijn drie antennes geplaatst. Deze flat vormt het hoofdgebouw op de gronden waaraan de subbestemming 'Woondoeleinden - Gestapelde woningen' is aangewezen. Uit recente jurisprudentie omtrent de oprichting van dit soort antennes in de gemeente Haarlemmermeer is gebleken dat deze antennes als nutsvoorzieningen worden beschouwd, die wat betreft de bestemming afwijken van de woonbestemming. Om deze reden heeft de administratieve rechter gesteld dat de antennes en bijbehorende apparatuur bouwvergunningplichtig zijn en getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan. Gelet op het nutskarakter is de plaatsing van antennes in de algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de hoogte van genoemd hoofdgebouw ten behoeve van de antenne op die plaats hoger mag zijn. Dat geldt ook voor daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.5 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van de gewenste ontwikkeling zijn twee projecten voorzien: de aanleg van 30 km/u gebieden in een groot deel van het plangebied en de ontwikkelingslocatie voor bebouwing op de Boddens Hosangstraat naast nr. 40. Het eerste project kent zijn eigen financieringsmogelijkheden, zodat aan de economische uitvoerbaarheid daarvan geen verdere aandacht besteed wordt. De uitvoering van het 30 km/u gebied op de kruising Boddens Hosangstraat-Normandiëstraat wordt gefinancierd uit de op het batig saldo van de ontwikkelingslocatie.

Omtrent de economische uitvoerbaarheid van het tweede project kan worden opgemerkt dat dit een batig saldo op zal leveren.

De verslaglegging van deze berekening wordt niet in de toelichting vermeld. Zij zal voor de raad ter inzage worden gelegd in de leesmap. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal zij in een separate brief aan Gedeputeerde Staten worden toegezonden.

Deze handelswijze wordt gevolgd omdat in deze berekening rekening gehouden is met grondverwerving door de gemeente en ook met uitgifte van gronden. Het vermelden van de daarmee samenhangende bedragen zou de uitvoering van dit project nadelig kunnen beïnvloeden bij de onderhandelingen met verkopers en potentiële ontwikkelaars.

\*