

Stedelijk gebied - 2021

Bijlagen toelichting



Ontwerp

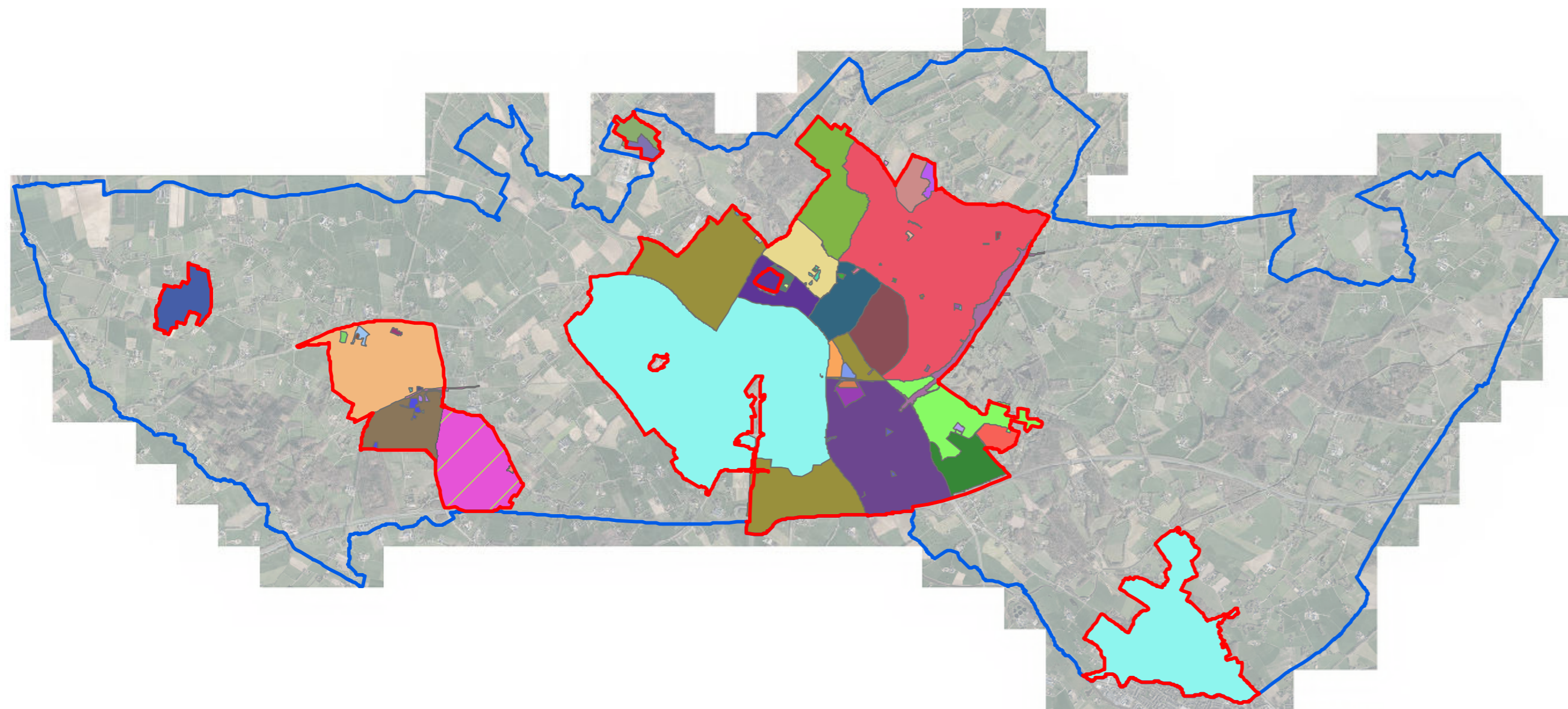
Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting	5
Bijlage 1 Kaart geldende bestemmingsplannen	6
Bijlage 2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen	8
Bijlage 3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West	10
Bijlage 4 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl	16
Bijlage 5 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl	20
Bijlage 6 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Centrum	22
Bijlage 7 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Oost	25
Bijlage 8 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Langerak	35
Bijlage 9 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Bedrijventerreinen	38
Bijlage 10 Functies in deelgebied Gaanderen	43
Bijlage 11 Functies in deelgebied Doetinchem West	51
Bijlage 12 Functies in deelgebied Wehl	58
Bijlage 13 Functies in deelgebied Nieuw-Wehl	64
Bijlage 14 Functies in deelgebied Doetinchem Centrum	68
Bijlage 15 Functies in deelgebied Doetinchem Oost	73

Bijlage 16 Functies in deelgebied Langerak	81
Bijlage 17 Functies in deelgebied Bedrijventerreinen	84
Bijlage 18 BIVA Hamburgerbroek BIS	90
Bijlage 19 Akoestisch onderzoek Lookwartier	92
Bijlage 20 Molenbiotopen	94
Bijlage 21 Gebiedstypen	103
Bijlage 22 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen	105
Bijlage 23 Nota van inspraak voorontwerp Doetinchem Oost - 2018	109
Bijlage 24 Nota van inspraak voorontwerp Bedrijventerreinen - 2019	121

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Kaart geldende bestemmingsplannen



Legenda

- Plangebied
- Gemeentegrens
- Bedrijventerrein Verheulswede 2008
- Beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014
- Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012
- Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014
- Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014
- Bezelhorst/IJkenberg 2007 - 1e Wijziging (Themansstraat 46)
- Bezelhorstweg 31C - 2014
- Bilderdijkstraat - 2015 (nieuwbouw IKC-noord)
- Binnenstad en De Veentjes - 2012
- Buitengebied 2000 Herziening 2002
- De Pas 2010 + De Pas 2010 - herstelregeling bestaande maten
- Dichteren uitwerkingsplan Kilderseweg
- Haareweg Kruisbergseweg - 2010
- Hamburgerbroek - Intermecoterrein 2010
- Hamburgerbroek - Iseldoks 2, 2011
- Hamburgerbroek 2000, fase 2
- Happert en Kruisberg - 2012
- Heideslag 2009
- Heideslag 2009 1e uitwerking en wijziging
- Het Loo 2007
- Het Loo 2007 gedeeltelijke herziening Bedrijf - Garage
- Het Loo 2007 gedeeltelijke herziening Woongebied
- Hofstraat - 2017
- Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018
- Keppelseweg 29 Wehl - 2011
- Koksgoedweg bij 1 - 2011
- Langerak 2008
- Motketel 2011
- Nieuw Wehl 2008
- Nieuwestraat 6 Wehl - 2014
- Norman Belvealstraat 2009
- Norman Belvealstraat 2009, 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
- Oosseld en Wijnbergen - 2013
- Oostelijke Randweg 2009
- Opstelspoor station Doetinchem - 2014
- Overstegen 1998
- Prins Alexanderstraat 122 - 2012
- RBT 2009, gedeeltelijke herziening externe veiligheid
- RBT 2009
- Rozengaardseveld 2004
- Rozengaardseveld 2004 1e wijziging (Tollensstraat 18-24)
- Saronix e.o. - 2012
- Saronixterrein e.o. - 2012 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
- Schöneveld 2003
- Spoorverdubbeling Wehl - 2013
- Sport- en recreatiepark De Bezelhorst 2008
- Stationsstraat 29 Wehl - 2019
- Stedelijk gebied - najaar - 2019
- Torenallee 2008
- Uitbreidingsplan-in-hoofdzaak 1963
- Verheulswede - Vredesteinterrein 2010
- Verheulswede - Vredesteinterrein 2010 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
- Verheulswede revitalisering 4 percelen - 2012
- Vijverberg - Rekhemseweg
- Vijverberg Zuid - 2015
- Wehl 2008
- Wehl 2008 Didamseweg 30
- Wehl 2008, 1e wijziging (Stationsstraat 30-30a)
- Willem Rodalaan 2011 + Willem Rodalaan 2011 gedeeltelijke herziening
- Zaagmolenpad - 2013

Bijlage 2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen

Gaanderen ligt ten noorden van de Oude IJssel, ongeveer 6 kilometer ten zuidoosten van de stad Doetinchem. De bebouwingsstructuur is bepaald door de oorspronkelijke loop van oude wegen. Hierlangs is vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw steeds meer lintbebouwing ontstaan. Aan het begin van de 20^{ste} eeuw zijn, met de komst van diverse ijzerindustrieën, de meeste tussenruimten opgevuld. In eerste instantie met vooral bedrijfsgebouwen, later ook met woningbouw. Sommige van die tussengebieden zijn echter nog altijd onbebouwd. Langs de Kerkstraat en de Rijksweg gaat de lintbebouwing op veel plaatsen gepaard met een doorkijk naar het landelijk gebied.

Aan de zuidzijde grenst Gaanderen aan Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De scheiding wordt gevormd door het dal van de Akkermansbeek, dat door het uitgroeien van de twee plaatsen in de loop der jaren steeds verder is versmald. Verder ligt Gaanderen ingebed in het karakteristieke landschap van de Achterhoek. Het is een kleinschalig parkachtig dekzandlandschap, dat door beekdalen wordt doorsneden. Een ander karakteristiek landschappelijk element is daarbij de rivierduinstrook die het noordelijk deel van het dorp doorsnijdt nabij de Waterpasweg en de Warnersstraat. Dit zijn stuifduinen van de Oude IJssel, die langs de hele noordelijke oever van deze rivier voorkomen. Landschappelijk waardevol is ook het dal van de Bielheimerbeek, dat aan de noordwestzijde van Gaanderen een markante overgang vormt tussen Gaanderen en het open landelijk gebied.

In Gaanderen zijn vijf woonwijken: Het Hartger, De Elshof, Het Nieuwe Pelgrim, Vulcaansoord en Richtersbos.



Woonwijken in Gaanderen

Bijlage 3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West

Bestaande uit de wijken De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen.

2.1 De Huet

Ruimtegebrek en de behoefte aan een in ruimtelijk opzicht meer evenwichtige ontwikkeling van de stad om het centrum heen vormde eind zestiger jaren het belangrijkste argument om het gebied ten westen van de Oude IJssel als woongebied (en als werkgebied) te ontwikkelen. De verbetering van de ontsluitingsstructuur vormde daarvoor de eerste stap.

Van groot belang voor die ontsluiting waren de aanleg van de Europaweg en de Liemersweg. De Europaweg werd aangelegd als de nieuwe westelijk ontsluitingsweg van Doetinchem in zuidelijke richting. Voor die weg werd ten westen van de bestaande brug een nieuwe brug over de Oude IJssel aangelegd. De Europaweg kreeg bij de kruising van de (eveneens nieuwe) A18 een aansluitpunt zodat het nieuwe woon- en werkgebied van Doetinchem goed op het nationale wegennet kon worden aangesloten.

De Liemersweg loopt vanaf de aansluiting op de Europaweg ten zuiden van het Sportpark-Zuid in westelijke richting via Wehl en Didam naar Zevenaar. Deze weg vormt de centrale ontsluitingsweg van de woonwijk en het bedrijventerrein De Huet. De woonwijk heeft op twee punten een hoofdontsluiting op de Liemersweg. Deze twee punten vormen beide het uiteinde van de Plattenburgstraat. Deze straat heeft -globaal gezien- een U-vorm en verbindt alle buurten van de wijk met elkaar.

Voor de woonwijk is aan de spoorlijn Arnhem-Winterswijk het station "Doetinchem - De Huet" aangelegd.

De wijk is in verschillende bouwfasen tot stand gekomen. Het grootste deel van de woningen is gebouwd tussen 1975 en 1995. Ruimtelijk gezien kunnen er binnen het woongebied acht buurten worden onderscheiden. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door de Plattenburgstraat en het langgerekte park dat is aangelegd aan weerszijden van de Wijnbergse Loopgraaf de wijk in twee - ongeveer gelijke - helften verdeelt.

De Plattenburgstraat is vormgegeven als wijkontsluitingsweg. De weg ligt nagenoeg vrij, is voorzien van ruime groene bermen en heeft slechts voor een beperkt aantal woningen een direct ontsluitende functie. De overige straten en hoven in de wijk hebben een direct ontsluitende functie voor de aanliggende woningen. Het noordelijke en oostelijke deel van de wijk zijn het eerst aangelegd. Bij de verkaveling van deze buurten is gekozen voor het bereiken van maximum aan ruimtelijke diversiteit. De ontsluitende straten en hoven vormen een grillig, bijna organisch lijkend, patroon. De straten hebben nauwelijks rechte hoeken. Veel van deze straten en hoven zijn verbonden door vrij liggende fiets- en wandelpaden.

Het zuidwestelijke deel van de wijk is het jongst. Voor de vormgeving van de verkavelingsstructuur is hier teruggegrepen op rechthoekige en symmetrische patronen. De grootste bouwdichtheid hebben het oostelijke en het zuidelijke deel van de wijk. In het zuidwesten van de wijk, waar de meeste vrijstaande woningen en twee-onder-éénkappers zijn gebouwd, is de bebouwingsdichtheid het laagst.

Groen gebied

Door het stroomdal van de Oude IJssel loopt in zuidoost-noordwestelijke richting een smalle stroomrug. Langs de ooststrand van deze stroomrug ligt de gekanaliseerde beek, de Wijnbergse Loopgraaf. Deze waterloop is op twee punten verbreed tot een grote vijver. Deze vijvers vormen een belangrijk structurerend element van dit park. Het park is ontsloten door een aantal wandel- en fietspaden. Aan de noord en de oostzijde van de wijk is een groene zoom met een geluidswal aan gelegd om het woongebied in visuele en akoestische zin af te schermen voor het verkeer en het verkeerslawaai van de Liemersweg en de Europaweg. Ten noordoosten van de wijk de Huet ligt sportpark Zuid.

2.2 De Hoop

De Hoop is een rustige wijk ten zuiden van het centrum van Doetinchem, aan de overkant van de IJssel. Er staan veel vooroorlogse woningen en de straatnamen van de wijk herinneren aan de bevrijding van Doetinchem door het Canadese leger (regiment Fort Garry Horse) in 1945. De straatnamen en het wijkgebouw Fort Garry Horse herinneren ons aan de bevrijding van Doetinchem door dit Canadese leger. In het park is zelfs nog een Canadese Sherman tank te bezichtigen. De Hoop heeft een bruisend verenigingsleven waarbij het wijkgebouw Fort Garry Horse een grote rol speelt. In Fort Garry Horse huist nu de speeltuin- en ontspanningsvereniging 'De Hoop' welke een grote bijdrage levert aan het woonplezier in de wijk 'De Hoop' in Doetinchem.

Het gebied De Hoop maakte in het verleden onderdeel uit van Ambt Doetinchem en had voornamelijk een groen karakter. Er was enige bebouwing langs de Dichterense en de Wijnbergseweg. Pas in de jaren zeventig is de bouw begonnen van de overige woningen en ontstond de wijk De Hoop.

2.3 Dichteren

De woonwijk Dichteren bestaat uit twee gebieden, namelijk de oude kern van Dichteren met het open (agrarische) gebied in de nabijheid en de nieuwe woonwijk Dichteren met de voorzieningen.

De oude kern Dichteren en open gebieden

De oude kern Dichteren is een buurtschap die zich gevormd heeft rondom een driesprong van wegen. De bebouwing is vooral ontstaan door vestiging van aan de agrarische omgeving verwante bedrijvigheid en voorzieningen voor de bewoners, zoals een molen, een bakkerij, een smederij en een buurtcafé. De molen en het buurtcafé zijn er nog steeds en in het pand van de bakkerij zit nu een dierenkliniek. De bebouwing van de smederij is ook nog aanwezig. Deze is niet meer als zodanig in gebruik, maar als kantoorruimte. Ook zit tegen de oude kern aan een groot tuincentrum.

Eén van de uitgangspunten die ten grondslag lagen aan de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Dichteren, was de instandhouding van de meest kenmerkende gegevens uit het toenmalige bestaande landschap, waaronder het patroon van bestaande landweggetjes en de kern Dichteren, waarbij de molen het sterkst opvalt. Omwille van de herkenbaarheid van de kern Dichteren is bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied rondom de kern een open ruimte in stand gehouden, die zoveel mogelijk gevrijwaard moet blijven van nieuwe bebouwing. Tussen de kern en de nieuwe wijk is deze open ruimte ingevuld met een sportcomplex. Wel is direct ten noorden en direct ten zuiden van de kern in beperkte mate woningbouw aan de kern toegevoegd die bijdraagt aan de ruimtelijke herkenbaarheid daarvan. Verdere verdichting van de bebouwing in de oude kern en langs de linten is niet meer gewenst.

Verder is nabij de oude kern ook nog een redelijk groot gebied aanwezig waar, ook na de ontwikkeling van de woonwijk Dichteren, het oorspronkelijke (agrarische) gebruik in stand is gebleven. Dit is ook in kleine gebieden aan de zuidzijde en aan de noordwestzijde van het deelgebied het geval. In het gebied ten noordoosten van de oude kern is een deel van de grond in gebruik als volkstuin.

Langs de Europaweg, in het open gebied, is een tankstation gesitueerd. Dit tankstation, met LPG, is een bovenwijkse voorziening.

Nieuwbouwwijk Dichteren

In het Structuurplan uit 1986 is de Dichteren voor het eerst op de kaart gezet voor ontwikkeling van woningbouw. Daarop volgde het bestemmingsplan Dichteren in 1993 en een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormde een leidraad voor de verkaveling, voor de vormgeving van de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe wijk wordt gekenmerkt door vier buurten, elk met een eigen identiteit. Deze vier buurten zijn op basis van de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven typering ontwikkeld en hebben grofweg de volgende naamgeving en kenmerken meegekregen:

- Het Stadskwartier: een formeel opgezette buurt met een stenig karakter en een overwegend rechthoekig verkavelingsbeeld.
- De Romantische Buurt: minder streng opgezet dan het Stadskwartier, licht gebogen straten en een verkaveling die doet denken aan de Engelse landschapsstijl.
- Het Landelijk Wonen; een landelijk dorpse sfeer, met daarbinnen de nodige afwisseling in de bebouwing, en een informele inrichting van de openbare ruimte.
- De Kleurrijke Buurt: een eigentijdse onorthodoxe architectuur en een specifieke veelkleurige kleurstelling.

Centraal in het nieuwe woongebied zijn een aantal wijkvoorzieningen gerealiseerd zoals een buurtsupermarkt, medische voorzieningen en schoollocatie voor basisonderwijs. De buurt supermarkt is geïntegreerd in een woonzorgcomplex met huisvesting voor senioren. Vlakbij het centrum ligt de buitensportvoorziening voor voetbalvereniging VIOD, gecombineerd met kinderdagopvang, tussen de oude kern Dichteren en de nieuwe wijk.

Groene wig

De Groene wig is de belangrijkste groene ruimte in de woonwijk. Door de centrale, langgerekte ligging snijdt het de hele wijk in twee delen. Tegelijkertijd vormt het de verbinding tussen de woonwijk en het open landschap aan de westzijde daarvan. In de ene richting een doorkijk op de oude kern Dichteren met de molen en in de andere richting een doorkijk naar het buitengebied richting het Montferland.

Door zijn lengte komt de Groene wig ook in aanraking met diverse delen van de wijk. Het zicht op de Auroramolen in de oude kern van Dichteren vormt een belangrijk oriëntatiepunt en is een uitgangspunt bij de uiteindelijke inrichting van het parkgebied. De Groene wig valt te verdelen in vier deelgebieden met ieder een eigen functie en betrokkenheid:

- natuur;
- beeldend landschap;
- spelen;
- sport.

Deze zones zijn van west naar oost gezien aanwezig. Het deelgebied 'natuur' ligt niet in het deelgebied van dit bestemmingsplan, maar ten oosten ervan. 'Beeldend landschap' ligt tussen de De Gasperilaan en de Bosstraat. De uitvoering van de definitieve inrichting van dit gebied vindt binnenkort plaats. Het 'spelen' concentreert zich tussen de Bosstraat en de Sicco Mansholtweg en 'sport' is gelegen tussen de Sicco Mansholtweg en de oude kern van Dichteren.

2.4 Wijnbergen

Wijnbergen is gelegen aan de zuidkant van Doetinchem. Het wordt globaal omsloten door de Europaweg, Bedrijvenweg, Oude IJssel en de Torontostraat. De kleine kern Wijnbergen vormt een opvallend element in het landschap. Wijnbergen is ontstaan rond het jaar 1728 langs de Doetinchemseweg op een rivierduin. In dat jaar werd de Sint Martinuskerk gebouwd. Hieromheen ontstond een clustering van vestigingen van aan de agrarische sector verwanten bedrijven en voorzieningen voor de bevolking. Langs het bebouwingslint van de kern Wijnbergen hebben zich ook aan de agrarische sector verwante bedrijven gevestigd (o.a. molen, smederij, café, winkel). De kern Wijnbergen heeft zich ontwikkeld als een zelfstandige eenheid met onder andere een eigen kerk en school. Langs de diverse landwegen en soms verspreid in het land is op de lagere gronden een dunne verspreide bebouwing van onder meer agrarische oorsprong te vinden.

In de loop van de 20e eeuw hebben de stedelijke ontwikkeling van Doetinchem en de aanleg van de A18 een stempel gedrukt op het landschap van het deelgebied. Een voorbeeld hiervan is de bouw van bedrijventerrein ten zuiden van het deelgebied, gelegen ten noorden van de A18. De bebouwing van dit bedrijventerrein schermt het deelgebied af van de A18.

Het glooiende landschap zorgt binnen het deelgebied voor opvallende hoogteverschillen. Het glooiend terrein met weilanden en akkers kent hoogteverschillen van circa 5 meter. De Kapperskolk is lager gelegen en is een verscholen water ingebed door opgaand groen.

Naast de kern Wijnbergen kende het overgrote deel van het gebied Wijnbergen een beperkt agrarisch gebruik maar met een reservering voor woningbouw. Deze reservering kreeg in 1999 ook een juridisch planologisch status met een bestemmingsplan. Ook is een ontwikkelprogramma opgesteld om de deelgebieden verder uit te werken. De eerste woningen van dit ontwikkelprogramma zijn eind 2012 opgeleverd. Nog niet alle woningen uit het ontwikkelprogramma zijn al gerealiseerd. Komende jaren worden er nog nieuwe woningen gebouwd. Meer hierover in onder andere de paragraaf woningbouwbeleid.



Legenda

Wijken in Doetinchem West

- De Hoop
- De Huet
- Dichteren - Kleurrijke buurt
- Dichteren - Landelijk wonen
- Dichteren - Oude kern en open gebieden
- Dichteren - Romantische buurt
- Dichteren - Stadskwartier
- Sportpark Zuid
- Wijnbergen

gemeente [gD] Doetinchem

Ligging van de wijken in Doetinchem West

Bijlage 4 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl

3.1 Wehl

De naam Wehl (Weel) komt rond het jaar 1200 voor het eerst in akten voor. Archeologische vondsten dateren uit deze periode en ook de tufstenen geledingen van de toren van de rooms-katholieke kerk vindt haar oorsprong in deze tijd. Vanaf 1406 valt Wehl onder bestuur van de Kleefse graven. Wehl is sindsdien ongeveer vier eeuwen Kleefs gebleven. In 1816 is Wehl weer onder het staatsgezag van het nieuwe koninkrijk der Nederlanden gesteld. De oorspronkelijke bebouwing van Wehl is tot aan 1945 aan de doorgaande wegen gesitueerd. Het betreft de huidige Stationsstraat, Grotestraat, Didamseweg, Keppelseweg en Beekseweg. Het merendeel van deze historisch waardevolle bebouwing dateert uit de tijd na de grote dorpsbranden in 1840 en 1842. Langzaam zijn de open plekken tussen de linten met woonbebouwing ingevuld. Door deze organische groei zijn de oude linten van zeer grote invloed gebleven op de ruimtelijke beleving van het dorp. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw groeit Wehl snel.

Verschillende uitbreidingen vinden plaats aan zowel de oost- als westzijde van de historische kern. Veel oude panden in het dorps hart hebben momenteel de status van gemeentelijk- of rijksmonument.

De geschiedenis van Wehl is duidelijk afleesbaar aan de bebouwde omgeving. Oude lintbebouwing domineert het centrum, en de diverse uitbreidingen worden gekenmerkt door woonbebouwing uit verschillende perioden. Op basis van de ruimtelijke karakteristieken kunnen binnen het dorp Wehl enkele deelgebieden onderscheiden worden.

3.2 Wehl-centrum

De doorgaande verkeersroutes, waaraan het dorp haar ontstaan ontleent, zijn eenvoudig binnen de dorpstructuur te herkennen. Met de karakteristieke lintbebouwing bepalen de oude linten voor een groot deel de contouren van het dorps hart. Grofweg wordt het deelgebied Wehl-centrum begrensd door de Jhr. De Bellefroidweg/Cingelwal, het Wilhelminaplein in noord-zuidelijke richting, en het Br. Alipiusplein en Beatrixplein in respectievelijk oostwestelijke richting. Het Raadhuisplein met omliggende bebouwing valt weliswaar buiten de oorspronkelijke lintbebouwing, maar door de recente herstructurering vormt het inmiddels een belangrijke schakel binnen het centrumgebied. Het Kerkplein met de rooms-katholieke kerk als herkenningspunt vormt het dorps hart. Het centrumgebied dat op die manier wordt omsloten vormt, aangevuld met de kleinschalige voorzieningen, dagwinkels en horeca, een helder leesbare ruimtelijke eenheid binnen de dorpstructuur.

De bebouwing binnen het centrum is in haar verschijningsvorm zeer gevarieerd. Verspringende rooilijnen, vrije noklijnen en bebouwing die afwisselend haaks en dwars op de weg is georiënteerd bepalen het straatbeeld. De aaneenschakeling van bebouwing die direct aan de straat is gesitueerd, draagt bij aan een sterke wandvorming.

Naast de historisch waardevolle bebouwing is er ook ruimte voor eigentijdse architectuur zoals het bankgebouw aan het Br. Alipiusplein en het voormalige gemeentehuis aan het Raadhuisplein. Met de nieuwbouw van het woonzorgcomplex Oldershove is tevens een nieuwe maat en schaal geïntroduceerd in Wehl. Deze diversiteit geeft het centrum van Wehl een hoge belevingswaarde. De herprofilering van de centrumzone draagt hier zeker aan bij. Er is veel aandacht besteed aan de materialisering en detaillering van de herinrichting, waarmee de verblijfskwaliteit van het gebied wordt onderstreept.

3.3 Leemkuil

De Leemkuil ligt direct ten zuiden van het dorpscentrum en wordt omsloten door de Beekseweg, de spoorlijn en de Van Barneveldlaan. De wijk kan gezien worden als een eerste projectmatige uitbreiding van Wehl en is in de jaren zeventig tot stand gekomen. De verkaveling wordt gekenmerkt door een voor deze periode typerende planmatige aanpak. Een groot deel van de woningen bestaat uit uniforme rijwoningen, vaak met verspringende rooilijnen. Met name in het zuidelijke deel van de wijk is deze typologie nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig. Naast de rijwoningen, die overigens ook rondom het woonzorgcomplex Oldershove te vinden zijn, zijn er binnen de Leemkuil ook twee-onder-eenkap woningen en een gering aantal seniorenwoningen gebouwd. Binnen de Leemkuil is geen sprake van een heldere hiërarchische opbouw in de bebouwingstructuur, of een duidelijk oriëntatierichting. De relatief uniforme bebouwingshoogte -twee lagen met kap- van de verschillende woningen en de toepassing van vergelijkbare architectonische elementen en materialen, geeft de bebouwing in de Leemkuil een duidelijke herkenbaarheid. Dit beeld wordt versterkt door de gelijksoortige inrichting van de openbare ruimte, die als sober en doelmatig gekwalificeerd kan worden.

3.4 Broekhuizen

Broekhuizen is gerealiseerd in de jaren tachtig, en heeft met uitsluitend woonbebouwing een woonerfachtig karakter. Ingesloten door de provinciale weg aan de noord- en oostzijde vormt de wijk aan deze kant een afronding van de bebouwde kom. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit traditionele twee-onder-een-kap woningen met een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Deze zijn met name aan de randen van de wijk gesitueerd. Daarnaast zijn er ook rijwoningen en een kleinschalig appartementenblok gerealiseerd. De rijwoningen hebben centraal in de wijk een plek gekregen, en zijn gegroepeerd rond informele woonhofjes. Het appartementenblok ligt als ruimtelijk accent aan de oostzijde van de wijk, nabij de provinciale weg. Het blok is opgedeeld in een drietal hoofdmassa's en wordt gekenmerkt door een geleiding in het gevelbeeld. Daardoor heeft het een dorpse uitstraling die qua ruimtelijke beleving aansluit bij de omgeving. De bebouwingshoogte van het complex is maximaal drie lagen met een kap. Broekhuizen wordt aan drie zijden door het buitengebied omsloten. Het geeft de wijk met name aan de randen een groen karakter.

3.5 Hessenveld

Hessenveld betreft een uitbreidingswijk van Wehl. De wijk ligt ten westen van de Van Barneveldlaan en wordt gekenmerkt door een ruime opzet. De groene setting van het buitengebied is kenmerkend voor Hessenveld en is tot diep in de wijk te ervaren. Daarnaast zijn er binnen de wijk diverse groenvoorzieningen aangelegd. Wat dat betreft onderscheidt de wijk zich van bijvoorbeeld de Leemkuil en Broekhuizen, waar minder aandacht is besteed aan de openbare inrichting. De woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen in het duurdere segment. Het particuliere opdrachtgeverschap dat hier van toepassing was, heeft de wijk een gevarieerd straatbeeld gegeven. Daarnaast is er ook ruimte voor een aantal kleinere woningen voor starters of senioren.

3.6 Diepenbroek-Zuid

Naast woningbouw is er binnen de dorpskern van Wehl ook ruimte voor bedrijvigheid en industrie. Deze functies zijn geconcentreerd aan de zuidrand van het dorp, nabij het spoor. Diepenbroek-Zuid beslaat het gebied rondom de Nijverheidsweg, ten oosten van de Stationsstraat. Momenteel zijn hier verschillende bedrijven gevestigd in loodsachtige bebouwing. Deze gebouwen hebben een hoogte van maximaal twee bouwlagen, aansluitend op de laagbouw van Wehl. Bovendien hebben de bedrijven een duidelijke oriëntatie op de Nijverheidsweg, wat de leesbaarheid van het straatbeeld ten goede komt.

3.7 Heideslag

Heideslag is gelegen aan de zuidzijde van de bestaande kern Wehl. Aan de noordzijde wordt Heideslag begrensd door de spoorlijn. De Weemstraat is de begrenzing aan de oostzijde, de Plantage Allee aan de zuidzijde en de Beekseweg aan de westzijde. In het gebied zijn diverse woningen en - voormalige - agrarische bedrijven met bedrijfswoning aanwezig. Het gebied is sinds 2009 volop in ontwikkeling waarbij er nieuwe woonbebouwing wordt gerealiseerd. De te realiseren bebouwing bestaat uit een landelijk dorps karakter.

3.8 Overige delen van Wehl

De overige bebouwing van Wehl die buiten de hierboven beschreven deelgebieden valt, betreft over het algemeen woningbouw uit de jaren vijftig. Deze is met name geconcentreerd aan de randen van het dorpscentrum. De hoofdmoot bestaat in dit geval uit traditionele twee-ondereen-kap of vrijstaande woningen. Daarnaast komt op bepaalde plekken ook seriële woningbouw van bescheiden omvang voor. Ook deze woningen vinden hun basis in een traditionele en kleinschalige opzet met twee lagen en een kap en een duidelijke oriëntatie op de straat. Incidenteel is in de dorpskern nieuwbouw binnen uitbreidingslocaties gerealiseerd. Het betreft veelal vrijstaande woningbouw van beperkte maat en schaal.

Bijlage 5 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl

Nieuw-Wehl heeft zich ontwikkeld aan de kruising van 2 wegen. Het ontstaan van de parochie en dus het dorp Nieuw-Wehl krijgt zijn vorm in 1907 doordat een aantal inwoners in het toenmalige gebied bekend als Achter-Wehl een verzoek richten aan de gemeenteraad (destijds Wehl) om in de buurtschap een school te stichten. Na veel problemen wordt er in 1914 gestart met het bouwen van een school. In 1921 wordt er een actiecomité opgericht dat zich inzet voor de bouw van een kerk in het toen nog genaamde Achter-Wehl. In 1925 kreeg het dorp wat meer status omdat er een Roomkatholieke kerk werd gebouwd.

Eerst heette het dorp Achter-Wehl, dat na een raadsbesluit van 27 juni 1933 echter in de huidige naam werd veranderd. Dit op verzoek van de pastoor, die vond dat een dorp met zoveel nieuwbouw niet door kon gaan onder de naam Achter. De naam werd ook veranderd omdat mensen er mee spotten, ze zeiden namelijk Achterlijk Wehl (dit omdat er een gehandicapentehuis is).

In de jaren zestig werd de Horststraat aangelegd. In de jaren zeventig ontstond de Deutseveldstraat en in de jaren tachtig verrezen extra woningen aan de Mgr. Hendriksenstraat en Nieuwe Kerkweg. Uit het plan De Horst 1 en 2 zijn in de jaren 90 de Lage Horst en Middelhorst voortgekomen.

Het dorp Nieuw-Wehl telt ongeveer 130 woningen, exclusief de woningen op het terrein van woongemeenschap Elver.

Bijlage 6 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Centrum

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Centrum

5.1 Binnenstad

De eerste stukken met de vermelding van de naam Doetinchem, zijn terug te voeren tot 838 na Christus. Het zal toen om niet veel meer dan een (boeren)hof zijn gegaan, dat zich echter geleidelijk ontwikkelde. Tegelijkertijd ontstond er rond de Boliestraat een handelsnederzetting waardoor stadsvorming plaats vond. Aan het einde van de dertiende eeuw werd de typerende 'ei-structuur' zichtbaar. De stad werd voorzien van een bakstenen stadsmuur met aan de buitenzijde een brede gracht. In die muur bevonden zich vier stadspoorten. Binnen de muur werd het ei als het ware in vieren opgedeeld met de poorten bepalend voor de oriëntatie.

Historische bronnen geven aan dat het verdedigingsstelsel rond de stad in de zestiende eeuw is vernieuwd. Aan het begin van de zestiende eeuw werd voor de gracht een aarden wal opgeworpen en een buitengracht gegraven. Mogelijk werd de oude gracht opnieuw uitgediept en vóór de poorten kwamen buitenpoorten. Halverwege de zestiende eeuw werden er langs de wal nog een zevental rondelen (aarden werken) toegevoegd.

In de loop van de jaren is Doetinchem getroffen door brand, oorlog en schermutselingen waardoor de verdedigingswerken steeds verder aan verval ten prooi zijn geraakt. Van sloop is pas sprake in de tweede helft van de negentiende eeuw. De hoofdvorm van het zogenaamde ei, gevormd door de middeleeuwse stadsmuur en opgenomen in de ringbebouwing van het centrum in de vorm van muurhuizen blijft echter bestaan. Door de jaren heen worden de grachten gedempt, maar de buitengracht blijft in de vorm van een haven nog tot na de Tweede Wereldoorlog in tact.

In 1945 wordt een belangrijk deel van het stadscentrum gebombardeerd, maar bij de wederopbouw wordt het originele stratenpatroon grotendeels gehandhaafd. De muurhuisjes vallen zo'n twintig jaar later op één na ten prooi aan de slopershamer.

De middeleeuwse ei-structuur is dus door de eeuwen heen blijven bestaan ondanks de toevoeging van één straat (Catharinastraat) en de vervanging van een belangrijk deel van de oude bebouwing. De laat negentiende eeuwse uitbreidingen van de stad, in de vorm van singels en plantsoenen met daaraan gelegen villa's en herenhuizen hebben de ei-structuur als het ware omhelsd en daarmee ook benadrukt. Het water van de gracht is aan de noordoostkant en de zuidwestkant vervangen door gras en de oriëntatie is gelijk gebleven. Van Hamburgerstraat naar Terborgseweg, van Waterstraat naar IJssel, van Grutstraat naar Keppelseweg en van Heezenstraat naar Dr Huber Noodtstraat.

5.2 De Veentjes

De Veentjes was, omstreeks 1944, een onbebouwde agrarische enclave in de stad. De omringende straten waren aan weerszijden bebouwd met woningen: Nieuweweg, Paul Krugerlaan, Rozengaardseweg, Dr. Huber Noodtstraat, Hovenstraatje en Hofstraat. Deze situatie bleef min of meer zo tot ver in de jaren zestig. Protestantse kerken stonden aan de Nieuweweg en aan de kruising van de Hofstraat met de Dominee van Dijkweg (bij de begraafplaats).

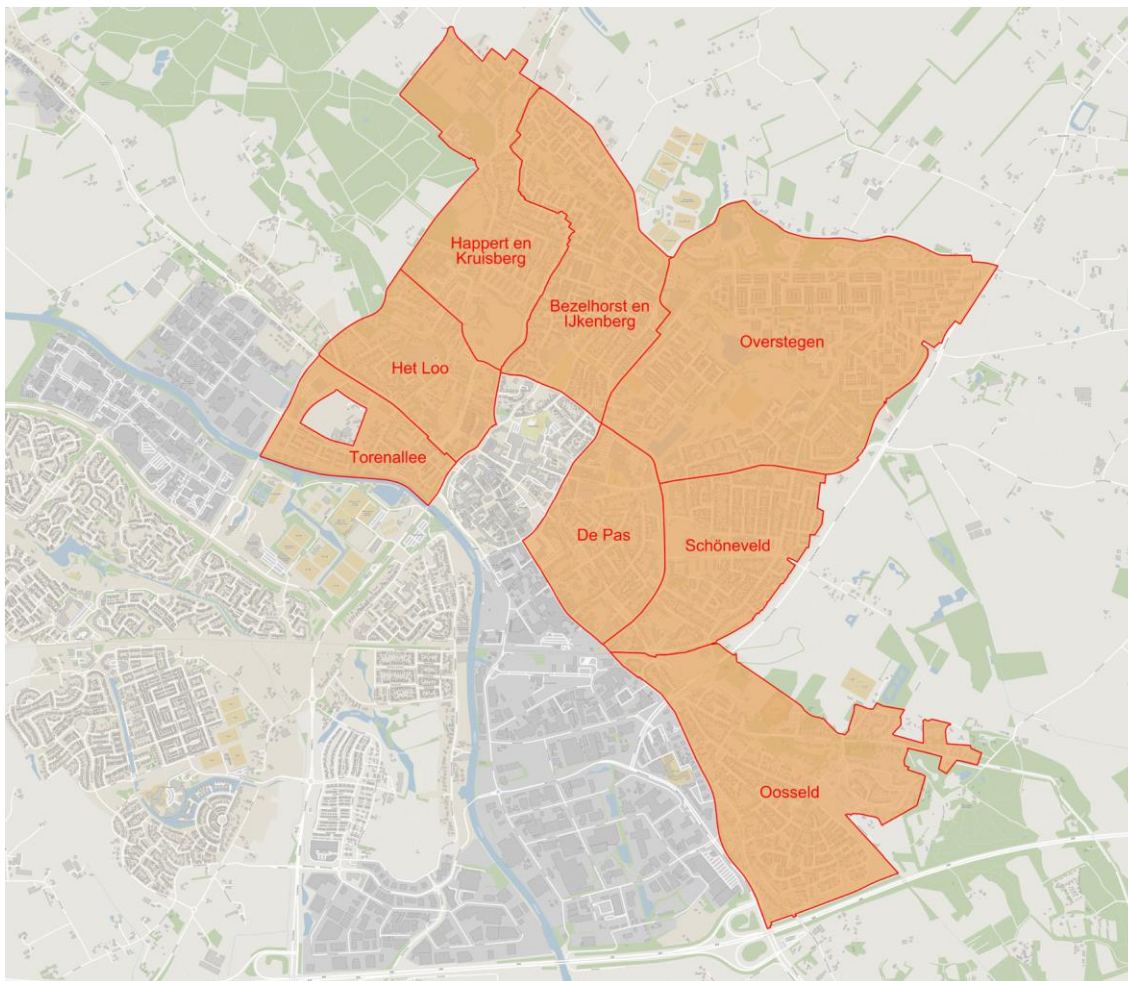
'De Veentjes' was - zoals de naam doet vermoeden - vanouds een drassig gebied dat tot in de jaren vijftig vrijwel onbebouwd beeld: een lege enclave in de stad. Na de tweede wereldoorlog bleek deze restructuur een geschenk want de stad had zo de beschikking over gunstig gelegen gronden voor de uitbreiding van het centrum. De relatief grote ruimte die direct ten noorden van de oude binnenstad aanwezig is, maakt het in Doetinchem mogelijk de permanente fase van overgang waarin ieder centrum van een groeiende stad zich bevindt, eenvoudiger te laten verlopen dan in de meeste andere steden het geval was. Het plan 'De Veentjes' beoogde een beter economisch en cultureel klimaat in Doetinchem te scheppen om zo vertrek van mensen naar het westen van Nederland tegen te houden. Het plan was vooral ontworpen om ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst veilig te stellen.

Het plan 'De Veentjes' beoogde primair het vergroten van de binnenstad in noordoostelijke richting met ruimte voor stedelijke voorzieningen. Om een rechtstreekse verbinding tot stand te brengen werd een doorbraak geforceerd in het verlengde van de Dr. Huber Noodtstraat. Ten zuiden hiervan was plek voor kantoren, banken, hotels, cafés en winkels in gesloten bouwblokken rond ruime binnenterreinen met expeditiestraten en parkeervoorzieningen. Ten noorden van de nieuwe dwarsroute (Dr. Huber Noordstraat) was ruimte gereserveerd voor openbare en bijzondere gebouwen zoals een schouwburg, bijzondere scholen en een wijkcentrum. Hiervoor zou bestaande bebouwing aan de Nieuweweg moeten wijken. De parkeervoorzieningen in het gebied waren gunstig gesitueerd tussen de binnenstad en de veemarkt van destijds.

Bijlage 7 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Oost

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Oost

Binnen het bestemmingsplan Doetinchem Oost vallen de wijken Happert en Kruisberg, Bezelhorst en IJkenberg, Het Loo, Overstegen, Schöneveld, De Pas, Torenallee en Oosseld.



6.1 Happert en Kruisberg

De wijk valt uiteen in een aantal deelgebieden:

- De Kruisberg
- De Happert – ziekenhuis en omgeving
- De Happert – Leerinkstraat

De Kruisberg

De buurt De Kruisberg heeft een lange historie. Tot de Tachtigjarige Oorlog was in dit gebied het klooster Sion gevestigd. Door de oorlog is deze verdwenen. In de 19e eeuw is de bebouwing van De Kruisberg ontstaan. Eerst als een bewoond landhuis. In 1863 werd het verkocht aan het Rijk en is er een gevangenis gekomen. Rondom de

gevangenis zijn in de loop van de tijd woningen ontstaan voor de medewerkers van de gevangenis. Dit zijn de woningbouwclusters aan de Zandstraat en de Klootsemastraat, maar ook aan de twee-onder-een-kapwoningen aan de Kruisbergseweg. Verder is er sprake van lintbebouwing in het gebied, met wat menging van functies. Zo is er een horeca-gelegenheid gevestigd aan de Kruisbergseweg en een Huis van Bewaring aan de Klootsemastraat/Hogenslagweg. Ook is in het gebied een deel van het bosgebied van De Kruisberg gelegen.

Naar het zuiden toe, richting het ziekenhuis, is langs de Berglaan en Kruisbergseweg sprake van historische lintbebouwing. Daarachter, richting de 2e Loolaan, is een met bomen omzoomd open gebied gelegen, met onder andere wat volkstuinen.

De Happert – ziekenhuis en omgeving

Het grootste deel van het gebied tussen de Kelderlaan, de Kruisbergseweg, de Groenestraat en de 2e Loolaan is het Slingeland Ziekenhuis gevestigd. Dit is een regionaal ziekenhuis. Het ziekenhuis is hier sinds 1965 gevestigd.

Aan de Edo Bergsmastraat en daarbij gelegen deel van de Kruisbergseweg en Groeneweg staan een aantal vrijstaande woningen, grotendeels ontstaan in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw.

De Happert – Leerinkstraat

Dit gebied is omsloten door de Haareweg en de Kruisbergseweg. Aan deze twee wegen is deels sprake van historische lintbebouwing. Deze is later verder verdicht met woningbouw. Aan de Haareweg is sprake van enige functiemening. Ten noorden van de Leerinkstraat is het gebied voornamelijk bebouwd met woningen. Het is een woonwijk uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Aan het Van Gorkomhof is een basisschool (OBS Hagen) gelegen. De buurt kenmerkt zich door een complexmatige opzet met rijtjes eengezinswoningen aan evenwijdige woonstraten. Aan de zuidzijde van de Leerinkstraat staan zes middelhoge flatgebouwen.

Ten zuiden van de flatgebouwen is in de jaren 90 een langgerekt appartementencomplex gerealiseerd aan de Mullerstraat, met aan de uiteinden twee woongebouwen in een compactere vorm.

In het zuidelijke deel kenmerkt zich door villa "Ruimzicht". Ruimzicht was, voordat het huidige hoofdgebouw in 1853 werd gebouwd een boerenlandhuis met drie hectare land. In de 'achtertuin' van de villa werd in de jaren 60 van de vorige eeuw het schoolgebouw van de gemeentelijke scholengemeenschap G.S.G.D. gebouwd. Villa "Ruimzicht" is in het begin van de 21e eeuw volledig gerenoveerd en verbouwd tot hotel/restaurant. De voormalige G.S.G.D. is nu het Rietveld Lyceum.

6.2 Bezelhorst en IJkenberg

Bezelhorst

Met de aanleg van de wijk Bezelhorst is gestart in de 70-er jaren en voltooid in de loop van de 90-er jaren van de vorige eeuw. De wijk ligt aan de noordrand van de strook oude rivierduinen langs de Oude IJssel. De lengterichting van deze strook (zuidoost-noordwest) is goed afleesbaar.

Centraal in het noordwestelijk deel van de wijk ligt een relatief hoog gelegen essencomplex, die duidelijk herkenbaar is en deels onbebouwd is gelaten. Ook de voormalige landelijke ontsluitingsweg die over deze rug loopt, de Koolweg, is gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de daaraan liggende oorspronkelijke bebouwing. Het open gebied heeft de functie van wijkpark gekregen en wordt doorsneden door wandel- en fietspaden.

Het noordwestelijke deelgebied bestaat voor het grootste deel uit dubbele woningen (twee-onder-één kap) en (luxe) geschakelde of vrijstaande woningen. Het zuidoostelijke deel van Bezelhorst vertoont een minder samenhangend patroon. Het gebied bestaat geheel uit woonblokken met rijenwoningen.

IJkenberg

De wijk IJkenberg behoort tot de oudste aaneengesloten uitbreidingen van de stad buiten het centrum. Het gebied is gebouwd op een relatief hoog gelegen terrein dat deel uitmaakt van de oude rivierduinen langs de Oude IJssel. Vóór 1925 was het gebied tussen de IJkenbergerweg en de Nieuweweg en het gebied rondom de Celebesstraat en het Javaplein (de Indische buurt) reeds bebouwd. Verder stond er enige lintbebouwing langs de Haareweg. De bouwstijl van de Indische buurt is geïnspireerd op de Amsterdamse School en de bebouwing vertoonde in het verleden een grote ruimtelijke en architectonische eenheid. In de afgelopen decennia zijn de meeste woningen gerenoveerd en uitgebreid. Hierdoor is de oorspronkelijke ruimtelijke eenheid grotendeels verloren gegaan. Het grootste deel van deze woningen is van het type "twee onder een kap"

De straten tussen de Nieuweweg en de Rozengaardseweg zijn bebouwd tussen 1930 en 1960. Hier staan traditionele rijenwoningen met vrij grote achtertuinen. Naast de IJkenbergerweg ligt een park en de Joodse begraafplaats.

Vanaf de 70-er jaren van de vorige eeuw is de wijk verder verdicht. Met name het gebied ten westen van de Joodse Begraafplaats is volgebouwd geraakt. Langs de Borneostraat en de Delistraat is gebouwd en de open plekken in de bebouwing langs de Haareweg zijn opgevuld. Verder zijn ook langs de westzijde van de Nieuweweg woningen gebouwd. De meest recente bebouwing bestaat uit het boogvormige appartementengebouw voor senioren "Insulinde" dat aan de Atjehstraat gebouwd is.

6.3 Het Loo

Het plangebied ligt in een, relatief hoog gelegen, gebied ten noordwesten van het stadscentrum. In de 19e eeuw maakte het deel uit van een vrij open gebied met daarin slechts een aantal kleinschalige tuinderijen en een aantal verspreide burgerwoningen. Er waren op dat moment reeds een aantal ruimtelijke elementen aanwezig die ook nu nog van invloed zijn op het karakter en de sfeer van het plangebied, te weten het Landgoed Hagen en de bijbehorende Havezathe, het protestante kerkhof aan de Loolaan en de Villa Ruimzicht met de bijbehorende tuin.

Het plangebied werd tot in de 60-er jaren van de vorige eeuw gekenmerkt door een open bebouwingsbeeld. De woningbouw in de 2e helft van de 19e eeuw en de 1e helft van de 20e eeuw had voornamelijk plaatsgevonden langs de Keppelseweg, de Loolaan, de Hofstraat en de Ds. Van Dijkweg. De tussenliggende terreinen waren toen nog grotendeels in agrarisch gebruik.

Tot in de jaren '30 van de vorige eeuw werd de Achterhoek doorsneden door een aantal interlokale tramwegen. Doetinchem vormde daarvan een belangrijk knooppunt en was tevens de zetel van de belangrijkste regionale tramwegmaatschappij, de Gelderse Tramwegen. Op de locatie van het huidige Erdbrinkplein en de Connexion garage lagen tot in de jaren '60 van de vorige eeuw nog remises van deze tramwegmaatschappij. De emplacementen en de remises namen in de eerste helft van de vorige eeuw een langgerekte zone in beslag langs de westrand van de historische binnenstad. Deze zone strekte zich uit van de Frielingstraat in het noorden tot de oevers van de Oude IJssel in het zuiden.

Functioneel gezien valt het plangebied momenteel in twee delen uiteen. Het gebied ten oosten van de Loolaan grenst aan de binnenstad. Zoals boven aangegeven had dit gebied reeds in het begin van de vorige eeuw een belangrijke functie als vervoersknooppunt, een functie die het gebied tot nu toe heeft behouden. Verder biedt het gebied naast wonen plaats aan kantoren, bedrijven, een bioscoop, winkels en andere stedelijke voorzieningen.

Het gebied ten westen van de Loolaan heeft voornamelijk een woonfunctie. Winkels en andere voorzieningen ontbreken. Het beeld in dit deel van de wijk wordt overheerst door vrijstaande woningen en twee woningen onder één kap. Het grootste deel van de woningen in dit gebied is vrij jong en is gebouwd in de afgelopen 50 jaar. Het gebied vertoont een vrij open en groen (bebouwings-)beeld.

Het gebied ten noorden van de Keppelseweg is pas in de 80-er en 90-er jaren van de vorige eeuw volledig volgebouwd. Hier zijn langs lanen als de Koninginnelaan en de Hietlandlaan vooral woningen gebouwd in het duurdere marktsegment.

6.4 Overstegen

De wijk Overstegen is de eerste grote uitbreiding van Doetinchem als antwoord op de naoorlogse woningnood. De wijk Overstegen is als gevolg van de ontwikkeling een en typische woonwijk uit de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw. Overstegen betekende een stedenbouwkundige revolutie, vanwege de planmatige aanpak. De Muziekbuurten en de Schrijvers- en dichtersbuurt waren medio jaren '60 grotendeels gebouwd. Met de bouw van het overige deel van Overstegen werd gestart in 1967. De opzet van de wijk was ruim en groen, als reactie op de bouw uit de jaren '30. Het licht glooiende landschap werd niet geëgaliseerd maar de stedenbouw volgde deze structuur. Er is veel laagbouw in de vorm van (premie- en vrije sector) rijenwoningen langs rechte –haaks op elkaar staande– straten. Langs de randen van de wijk komt tevens hoogbouw voor. Het aanvankelijke hoogbouwpercentage is tijdens de realisering flink teruggebracht.

De wijk heeft een open karakter met veel groen en een volwaardige winkelcentrum. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de tijdgeest van de ontwikkeling af te lezen. De eerste bouw golf van Overstegen kwam mede tot stand door de extra contingenten van het Rijk om de woningnood te lenigen. Daarmee zijn het zogenaamde platte–dakendorp en de flats aan de Caenstraat gebouwd. Nadat de woningnood was weggeëbd werd de inrichting speelser gebouwd (voorbeeld de Uitvindersbuurt).

De buurt Wonninkhage (1960) aan de noordzijde van Overstegen wordt begrensd door de Bevrijdingsstraat, Anne Frankstraat, De Gaarde en de Rozengaardseweg en vormt feitelijk in zijn geheel een groene stadsrand van de wijk Overstegen en een harmonieuze overgang naar het aangrenzende, natuurlijke buitengebied. De buurt kenmerkt zich door een zeer ruime, groene opzet bestaande uit een afwisseling van bos, grasweides en water. Hierbinnen zijn aan erven geclusterde groepjes vrijgelegen woningen gerangschikt. Van bijzondere meerwaarde is dat de gehele noordrand van de buurt bestaat uit oud bos, dat via diverse wandelpaden toegang biedt tot het landschappelijk fraaie buitengebied van de Gaarde en de hieraan grenzende Grote beek.

6.5 Schöneveld

Schöneveld is een naoorlogse wijk met hoofdzakelijk laagbouwwoningen dichtbij het centrum en kent qua bebouwing geen specifieke wijkdelen. De eerste woningen in de wijk Schöneveld zijn gebouwd begin jaren '50 als gevolg van de naoorlogse behoefte aan meer gezinswoningen. De Van Hogendorpstraat splitst de wijk in een gedeelte van met name koopwoningen (Schöneveld Zuid) en een gedeelte sociale huurwoningen (Schöneveld Noord). Het woonzorgcentrum Schavenweide vervult een multifunctionele rol en is centraal in de wijk gesitueerd.

Bij de stedenbouwkundige opzet van Schöneveld werd de keuze gemaakt om de woonwijken achter de bebouwing langs de uitvalswegen te bouwen. Voor Schöneveld betreft het de lintbebouwing van de Holterweg en de Varsseveldseweg. Bij de planning van de wijk was de Zuivelweg als een randweg voorzien. Die functie heeft het niet gekregen. De voormalige spoorlijn naar Ruurlo, nu fietspad, is een harde scheiding tussen stad en buitengebied. Een deel van de Van Limburg Stirumlaan is aangelegd op een landweg langs de kwekerij (nu tuincentrum).

In de jaren '70 zijn de woningen aan de Schimmelpennincklaan e.o. gebouwd, medio jaren '80 de woningen aan de Willem Dreeslaan en in 1997 de inbreiding van het Den Uylplein.

6.6 De Pas

Vanaf ongeveer het jaar 1300 behoorde het Paskwartier tot het een rechtsgebied van Stad-Doetinchem, het zogenaamde Schependom waar de oorspronkelijke "vrijheden van Stad-Doetinchem" (binnen de wallen) ook golden. In 1920 werden Stad- en Ambt-Doetinchem samengevoegd. Door deze samenvoeging versnelde de ontwikkeling van Doetinchem en konden de uitbreidingen van het stadsplan, om de bevolkingsgroei op te vangen, op een meer systematische wijze worden ontwikkeld dan voorheen. Het is dan ook in de periode na de eerste wereldoorlog dat de centrumfunctie van Doetinchem tot stand kwam, met name met betrekking tot de industriële werkgelegenheid en de positie van de veemarkt. De opkomst van een welvarende middenklasse zorgde voor de bouw van aantrekkelijke landhuisjes rond het Paskwartier.

In het plangebied zijn nog een aantal historische gegevens aanwezig. Op de hoek van de Doctor Huber Noodtstraat en de J.F. Kennedylaan bevindt zich de oude, buiten gebruik gestelde, begraafplaats van Ambt-Doetinchem. De naast deze begraafplaats gelegen villa Het Veldhoen is gebouwd net na 1920 als ambtswoning van de nieuwe burgemeester van de toen net tot stand gekomen eenheid Stad- en Ambt-Doetinchem. De locatie is symbolisch, namelijk op de grens van beide onderdelen. De veemarkt is ook al een historisch gegeven. Deze is al sinds 1881 op de huidige locatie aanwezig (net buiten de oude binnenstad) en was in 1931 zelfs de grootste veemarkt van Gelderland. Als laatste valt te noemen de Rooms-Katholieke Paskerk. De door ruimtenood geplaagde Rooms-Katholieke parochie kreeg in 1931 van de bisschop toestemming voor de bouw van een kerk en een zusterhuis. De kerk, geheel in baksteen uitgevoerd in neo-romaanse stijl, beheerst nog steeds het stadsbeeld vanuit het oosten en zeker het beeld van de Pas.

In de vijftiger jaren van de vorige eeuw werd een nieuwe ontwikkeling in gang gezet. De historische binnenstad bood tot die tijd veelal voldoende ruimte voor alle functies die in een hoofdcentrum een plaats moeten kunnen krijgen. Met name het voorziene ruimtebeslag van een aantal, toen nog niet aanwezige, voorzieningen (raadhuis,

cultureel centrum, grotere supermarkten) was zo groot, dat die voorzieningen géén plaats meer konden krijgen in de binnenstad.

Het Paskwartier valt uiteen in een overwegende woonbebouwing, een centrumfunctie en functies in grotere eenheden. Dit onderscheid komt in feite al tot uitdrukking in het straatbeeld. Langs de Terborgseweg, de Raadhuisstraat en de Houtkampstraat/Veemarkt hebben zich, in samenhang met een verdichting van het voorzieningenapparaat, gesloten straatwanden ontwikkeld.

Het eigenlijke woongebied wordt nagenoeg geheel gekenmerkt door een overwegende open vorm van bebouwing, met twee-onder-één-kap en dicht bij elkaar gesitueerde vrijstaande woningen. De door de voorgevels van deze bebouwing gevormde straatwandlijn is te herkennen, maar kent veel variatie qua verschijningsvorm. In deze straatwanden zijn wel een aantal grootschalige objecten te vinden, welke een afwijkend gevelbeeld hebben, zoals het gemeentekantoor aan de Louise de Colignystraat. Aan de J.F. Kennedylaan bevindt zich een tweetal begraafplaatsen. De oude begraafplaats van Ambt-Doetinchem, nu begraafplaats Varsseveldseweg genaamd, is een historisch waardevol element met een groen karakter. De tweede (ommuurde) begraafplaats, nabij het station wordt nagenoeg geheel in beslag genomen door grafzerken en een minimum aan groenelementen.

6.7 Torenallee

De wijk Torenallee kan worden onderverdeeld in het gebied ten oosten en ten westen van de IJsselstraat.

Ten oosten van de IJsselstraat

Het oudere deel van de wijk Torenallee wordt in het westen begrensd door de IJsselstraat, in het noorden door de Keppelseweg, in het oosten door de Tramstraat en in het zuiden door de Oude IJssel. In het begin van de vorige eeuw bestond de bebouwing van dit gebied uit een aantal statige herenhuizen aan de Keppelseweg. Ten oosten van de Tramstraat lagen een emplacement en remises van de Gelderse Tramwegen, een houtzagerij en de gemeentelijke gasfabriek. Op de plaats van deze gasfabriek ligt momenteel het noordelijke bruggenhoofd van de Europabrug en de aansluiting van de Gaswal op de Europaweg.

In de jaren '30 van de vorige eeuw begon men met de bebouwing van de IJsselstraat, het westelijke en het middendeel van de Torenallee, het Jaagpad, de Peppelenlaan en de Lindenlaan. Deze bebouwing bestond – en bestaat nog – uit relatief kleine vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Nagenoeg alle woningen zijn voorzien van een kap. Het resultaat is een vrij extensief bebouwd woongebied.

De introductie van het aardgas in het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw maakte de gasfabriek overbodig. Deze kon in de daarop volgende periode worden afgebroken waardoor ruimte ontstond voor de aanleg van de Europaweg en de Europabrug. Inmiddels waren ook het trambedrijf en de houtzagerij (later houthandel) verdwenen. Het vrijkomende – optimaal ontsloten – terrein dichtbij het centrum leende zich uitstekend voor een functie als gemengd woonwerkgebied. Het gebied is dan ook vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw opnieuw bebouwd geraakt. De woon- en kantoorcomplexen sluiten goed aan bij de dichte bebouwing langs de overige wegen rondom het centrum van de stad.

Ten westen van de IJsselstraat

Het gehele gebied ten westen van de IJsselstraat had tot in de jaren '50 van de vorige eeuw nog een agrarisch karakter. Er lag een aantal verspreide woningen en een volkstuincomplex. De industriële ontwikkeling van dit deel van het plangebied kwam op gang door vestiging van de timmerfabriek van Nemaho in de jaren '40 en de vestiging van de fabriek van Philips aan de IJsselstraat in de jaren '50. Later vestigden zich nog een aantal kleinere bedrijven aan het Zaagmolenpad. De fabriek van Philips (later Saronix) is inmiddels afgebroken. De schoorsteen en het ketelhuis van de fabriek zijn behouden en hebben sinds 2006 de status van gemeentelijk monument omdat beide bouwwerken een karakteristiek overblijfsel zijn van het industriële verleden van de stad.

Het plangebied ten westen van de IJsselstraat kreeg in 1961 de bestemming industrieterrein. De industriële ontwikkeling concentreerde zich in de daarop volgende decennia in het gebied ten noorden en ten westen van de timmerfabriek Nemaho. Het gebied rondom de Heelweg en het gebied ten zuiden van het Zaagmolenpad is nooit volledig ontwikkeld als industrieterrein. Ten zuiden van het Zaagmolenpad is een woonbuurtje Ijsseltuin tot ontwikkeling gebracht.

In 1995 zijn de Energieweg en de Energiebrug aangelegd. Op de hoek van deze weg en de Keppelseweg is het Metzo College gebouwd (VMBO-school in combinatie met een sporthal).

Ten zuiden van het Metzo College is de nieuwbouw van het Graafschap College gerealiseerd. Aan de Keppelseweg is ter hoogte van de IJsselstraat een grote Lidl-vestiging tot stand gekomen.

6.8 Oosseld

De wijk Oosseld was een naoorlogse wijk met laag- en middelhoogbouw, arbeiderswoningen en bejaardenwoningen. Oosseld is een wijk die bestaat uit vier verschillende buurten: de Bloemenbuurt, de Bomenbuurt, de Vijverberg en De Wrange (buitengebied). De bekendste hiervan is Oud-Oosseld, beter bekend als de Bloemenbuurt. In 2006 is begonnen met het opknappen van de verouderde delen van Oud-Oosseld. Sommige flats en woningen werden gesloopt en er zijn nieuwe

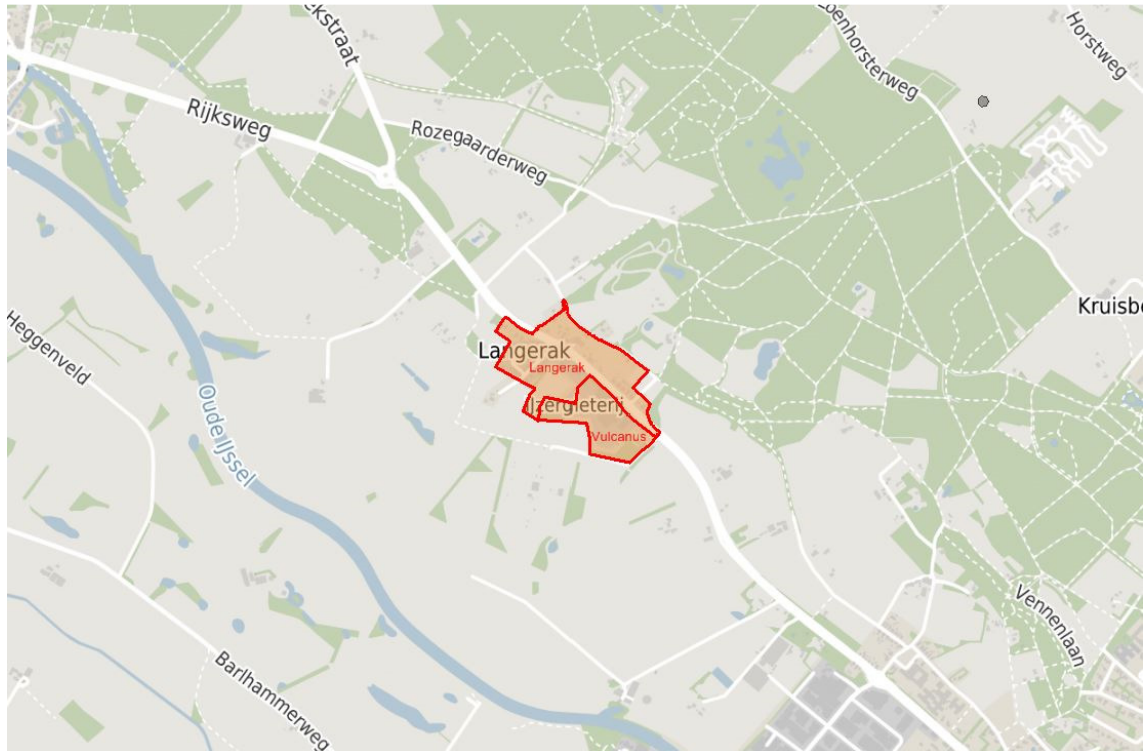
woningen teruggebouwd. In dit deel van de wijk is ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. In 2010 was de renovatie zo goed als gereed. Er ligt echter nog een flink aantal kavels braak. Vroeger was dit gedeelte van Oosseld een echte volksbuurt. Door de renovatie is dit tegenwoordig een stuk minder. Oosseld is over het geheel genomen een groene wijk. Vooral aan de oostzijde met een groen oostelijk deel.

De Denneweg is de scheiding tussen de Bloemenbuurt en de Bomenbuurt. In de Bomenbuurt staan veelal duurere koopwoningen. Kloppend hart en centrum van heel Oosseld is het multifunctioneel centrum De Zonneboom en winkelcentrum de Zonnehof aan de Denneweg. In de Zonneboom zit onder andere de basisschool, kinderopvang en een sporthal.

Bijlage 8 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Langerak

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Langerak

Het dorp Langerak valt uiteen in twee deelgebieden met aparte kenmerken, namelijk het dorpsgebied en het terrein van de ijzergieterij.



De geschiedenis van het buurtschap Langerak, gelegen aan de Keppelseweg, is nauw verbonden met het ontstaan van de ijzergieterij 'Vulcanus'.

In 1894 opende de ijzergieterij 'Vulcanus' zijn poorten op de locatie aan de Keppelseweg. De gieterij werd gevestigd op een locatie die toen bijna halverwege tussen het dorp Laag-Keppel en het stadje Doetinchem gelegen was. Er lagen slechts enkele huizen in de buurt. Vanaf ongeveer 1950 heeft de oorspronkelijk nog vrij kleinschalige bebouwing van de ijzergieterij zich uitgebreid tot een behoorlijke omvang.

Ook het buurtschap Langerak heeft zich na 1950 pas als herkenbare kern ontwikkeld als gevolg van de naoorlogse groei van de ijzergieterij. In de directe omgeving van de ijzergieterij was ruimte genoeg voor de bouw van de noodzakelijke woningen voor de werknemers. Het grootste deel van deze woningen is aan weerszijden van de Keppelseweg gebouwd. Hierdoor heeft de kern het karakter van een straatdorp gekregen. De wordt gevormd door voornamelijk woningen (vrijstaande en tweekappers). Daarnaast zijn enkele kleinschalige functies ontstaan (o.a. restaurant, pedicure, kapsalon).

In de tweede helft van de 20e eeuw vestigden zich ook andere bedrijven in de kern. Hierdoor kreeg Langerak een sterk industrieel karakter. Een aantal van deze bedrijven heeft sinds de eeuwwisseling de poorten weer gesloten. Inmiddels zijn de vrijgekomen terreinen herontwikkeld als woongebied. Het grootste van deze opgeheven bedrijven was een timmerfabriek aan de Nederbergweg waar een 20-tal woningen zijn gebouwd. Andere opgeheven bedrijven zijn een autosloperij (Keppelseweg 404) en een oud-

ijzerhandel (Keppelseweg 414). Het voormalige zalencentrum Veldhoen (Keppelseweg 420) is sinds 2009 buiten gebruik.

Ijzergieterij 'Vulcanus' is begin 2019 failliet verklaard maar maakt ruim een maand na het faillissement een doorstart op de huidige plek in Langerak. Het bedrijf is overgenomen door Machine Fabriek Elburg.

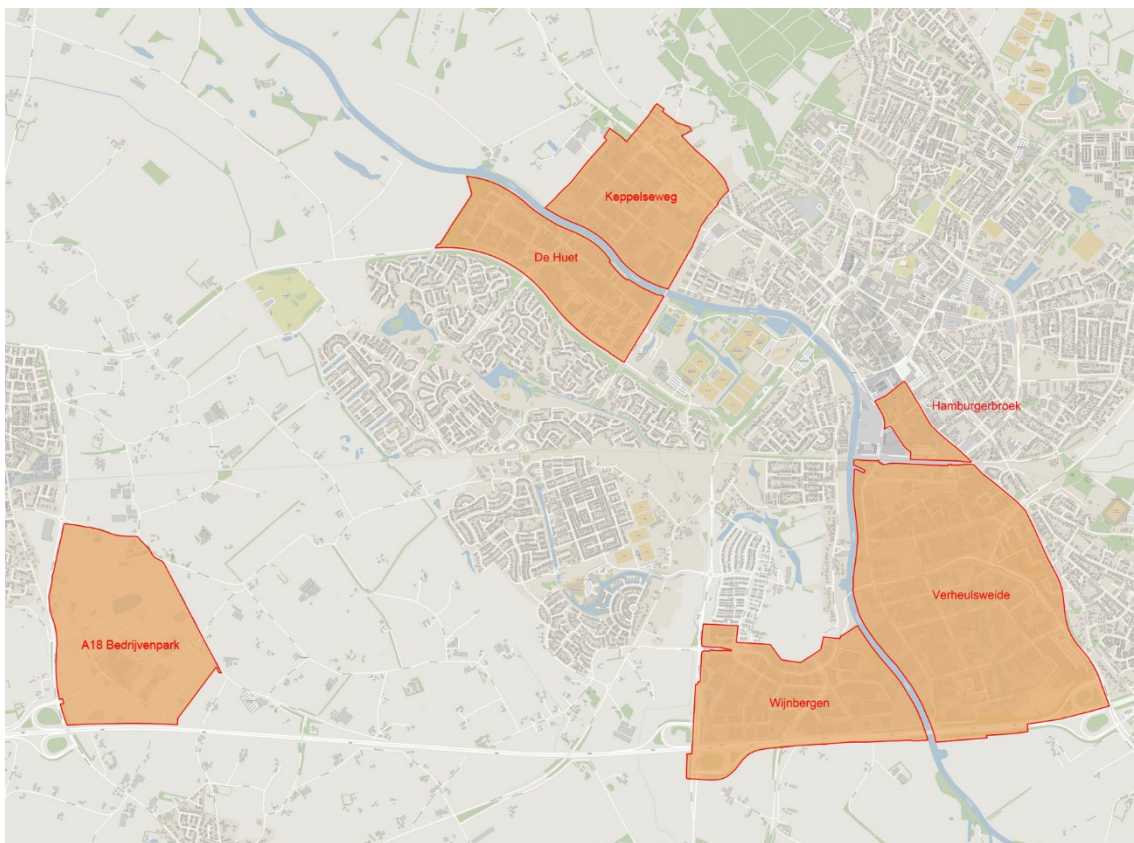
Buurtschap Langerak is, in tegenstelling tot de meeste andere buurtschappen in ons land, groot en dichtbebouwd genoeg voor een 'bebouwde kom', en heeft daarom blauwe plaatsnaamborden. Het straatbeeld wordt overheerst door de Keppelseweg (N317) met twee (gescheiden) rijbanen en ventwegen aan beide zijden. De woningen langs deze weg staan op ruime kavels en hebben een groene uitstraling met hier en daar zicht op achterliggende (bos)percelen. De bebouwing van de ijzergieterij is hiermee in grote tegenstelling door de massaliteit en de dichte straatwand.

Bijlage 9 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Bedrijventerreinen

Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Bedrijventerreinen

De geschiedenis van de bedrijventerreinen hangt nauw samen met de ontwikkeling van Doetinchem op de grens van het Achterhoekse deklandschap en het oostelijke rivierengebied. Doetinchem heeft zich ontwikkeld als lint op de rand van de hoger gelegen rivierduinen. Daar waar het lint van west naar oost (Keppelseweg-Terborgseweg) de rivier het dichtst naderde, is de stad Doetinchem ontstaan.

Tussen het lint op het rivierduin en de Oude IJssel lagen brede oevers. De doorgaans natte bodem was weinig aantrekkelijk voor bewoning. Vanaf ongeveer 1860 nam de dynamiek in de stad toe. De industrialisatie kwam op gang. In een ruime schil rond het oude centrum begon de verstedelijking. Met de komst van de industrialisatie werd het mogelijk de oevers langs de Oude IJssel om te vormen tot bedrijventerreinen. Met name de bereikbaarheid over de rivier en de spoorlijn hebben positief bijgedragen aan de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. In latere jaren heeft het verkeer over de weg de primaire ontsluitingsrol van de rivier overgenomen.



De bedrijventerreinen van de gemeente Doetinchem liggen verspreid over de gemeente met een concentratie langs de Oude IJssel en de rijksweg A18. Het betreft de volgende bedrijventerreinen:

- Hamburgerbroek;
- Verheulswaide;
- Keppelseweg;
- De Huet;
- Wijnbergen;
- A18 Bedrijvenpark.

8.1 Hamburgerhoek

Vanaf 1945 groeide Doetinchem met grote aaneengesloten nieuwe woongebieden uit tot een centrum in de regio. Hamburgerbroek kwam centraal in de stad te liggen. Aan de noordkant van Hamburgerbroek maakte de binnenstad een sprong buiten het Ei met de bouw van het stadhuis en het politiebureau. De Terborgseweg (van oorsprong al een belangrijke ontsluitingsweg) en de C. Missetstraat kregen een steeds belangrijkere verkeersfunctie voor de binnenstad.

In het laatste deel van de twintigste eeuw raakte Hamburgerbroek geheel verstedelijkt. Bedrijven als Intermeco, Eijmers, Sturko en de Papierfabriek Doetinchem hadden uitgestrekte terreinen in gebruik.

Aan de noord- en oostzijde van bedrijventerrein Hamburgerbroek (langs de IJsselkade en Terborgseweg) is sprake van enige menging van functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. Aan de zuidzijde van Hamburgerbroek ligt het treinstation Doetinchem.

De laatste decennia beëindigden veel bedrijven hun activiteiten. Het gevolg voor Hamburgerbroek was leegstand en verval. Hier en daar werden de complexen door detailhandel of andere bedrijvigheid in gebruik genomen.

De gemeente Doetinchem wil de verouderde bedrijfslocatie transformeren naar een woongebied met ongeveer 450 woningen, gecombineerd met kantoren en commerciële voorzieningen. Hiervoor moeten milieu-belemmeringen worden opgelost of teruggebracht zodat de planontwikkeling voldoet aan de eisen van de verschillende milieuwetten. Voor het westelijk deel van Hamburgerhoek is inmiddels het plan Iseldoks in voorbereiding genomen. Met de herontwikkeling van Iseldoks wordt aansluiting gezocht met het centrum van Doetinchem en bij de Oude IJssel.

8.2 Verheulsweide

Van oorsprong had het plangebied een agrarische gebruiksfunctie. Centraal door het gebied stroomde de Harveldsche tochtsloot met daaraan gelegen de Kleine en de Grote Spanjaards Kolk.

Het bedrijventerrein Verheulsweide is ontwikkeld sinds de jaren zestig van de vorige eeuw. Daarbij is het bedrijventerrein vanaf het centraal station in delen naar het zuiden uitgebreid. De meest recente delen zijn een terrein voor perifere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen aan de Havenstraat en de nieuwe hoofdontsluitingsweg Bedrijvenweg. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein Verheulsweide bedraagt circa 160 hectare.

Aan de noordzijde (Stationsomgeving) en de oostzijde (Koopmanslaan) van bedrijventerrein Verheulsweide zijn zelfstandige kantoren aanwezig. Aan de oostkant van Verheulsweide op de hoek Bedrijvenweg en Oostelijke Randweg zitten o.a. een agrarische middelbare school, een uitvaartcentrum en kantoren.

De ruimtelijke structuur van bedrijventerrein Verheulsweide bestaat grofweg uit een noordelijk en een zuidelijk deel. De scheiding tussen beide delen wordt gevormd door de Bedrijvenweg. In het noordelijke deel is het oudste deel van het bedrijventerrein gelegen.

In het zuidelijke deel zijn twee subdelen te onderscheiden, namelijk het Trade Centre en de detailhandel aan de Havenstraat. Het Trade Centre is gericht op maatschappelijke- en kantoorfuncties.

Bij de verkaveling van het bedrijventerrein is weinig rekening gehouden met de oorspronkelijke agrarische verkaveling, hoewel de wegenstructuur de oude verkavelingsrichtingen heeft overgenomen. Het bedrijventerrein is ingericht om aan de wensen te voldoen van de gevestigde bedrijven. De kavels zijn aangepast aan deze wensen van de bedrijven. Dat heeft er onder andere toe geleid dat de verschillen in kavelvorm en -grootte zeer divers zijn.

De groenstructuur bestaat uit een groene inrichting langs de Bedrijvenweg en de snelweg A18. Deze twee oost-west-structuren worden verbonden door een groenstructuur die de oude loop van de Harveldsche tochtsloot in noord-zuid richting volgt. De Kleine en de Grote Spanjaards Kolk zijn vergroot en er is een derde waterplas toegevoegd.

8.3 Keppelseweg

Bedrijventerrein Keppelseweg is één van de oudere bedrijventerreinen in de gemeente Doetinchem. Na ontwikkeld te zijn in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw vertoonde het terrein tekenen van veroudering en achteruitgang. In goede samenwerking tussen private en publieke partijen is het terrein in de jaren 2005/2006 drastisch opgeknapt. Sinds 2007 wordt via parkmanagement gewerkt aan de verbetering van de uitstraling van het terrein.

De oorspronkelijke ontsluiting van het bedrijventerrein werd gevormd door de Plakhorstweg, die aansluit op de Keppelseweg en het Zaagmolenpad. In 1995 zijn de Energieweg (N317) en de Energiebrug aangelegd. Daarmee is de ontsluiting van het bedrijventerrein Keppelseweg vooral in westelijke en zuidelijke richting belangrijk verbeterd.

8.4 De Huet

Het bedrijventerrein De Huet is gesitueerd tussen de Liemersweg en de Oude IJssel. Dit bedrijventerrein is ontwikkeld in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het is een gemengd bedrijventerrein dat een omvang heeft van ongeveer 51 hectare. Het terrein kent een diversiteit aan bedrijfskavels.

Op het bedrijventerrein De Huet zijn ongeveer 165 bedrijven gevestigd. In het oostelijke deel komt relatief veel kantoorachtige bedrijvigheid voor met een accent op de grafische industrie en business & retail. In het westelijke deel van het terrein is vooral maakindustrie gevestigd met diverse productiebedrijven, autohandel en -reparatie en enkele bouwbedrijven. Aan de Liemersweg zijn enkele kantoren gevestigd.

Er is al geruime tijd sprake van leegstand van bedrijfspanden. In 2015 is een revitalisatieplan voor bedrijventerrein De Huet opgesteld dat is gericht op het tegengaan van leegstand, verloedering en verpaupering. In de navolgende jaren is dit plan gedeeltelijk uitgevoerd, onder meer aanleg van een goede en veilige ontsluiting voor fietsers, aanleg van een wandelroute, herinrichting van de Mercuriusstraat (incl. ingreep tegen sluipverkeer), aanpak van een deel van de Edisonstraat en Hanzestraat.

Het bedrijventerrein De Huet is in alle richtingen goed ontsloten via de Liemersweg (N813) en de Energieweg (N317).

8.5 Wijnbergen

Met de aanleg van de A18 en de Europaweg (N317) ontstond de mogelijkheid het oude kleinschalige agrarische landschap ten zuiden van de woonkern Wijnbergen te transformeren naar een bedrijventerrein. Deze transformatie is versneld na het aanleggen van de Bedrijvenweg aan het begin van deze eeuw. De Braamtseweg slingert door het plangebied in zuidelijke richting. Ten zuiden van de A18 sluit deze weg aan op de N316.

Door deze ligging aan twee hoofdwegen (de A18 en de op regionale schaal belangrijke Europaweg) is het bedrijventerrein voor wegverkeer zeer goed bereikbaar en vanaf deze hoofdwegen ook zeer zichtbaar gesitueerd. Het terrein kent een PDV-zone (een zone voor winkelaanbod die gevestigd is buiten de reguliere winkelgebieden).

8.6 A18 Bedrijvenpark

De gemeente Doetinchem heeft samen met de gemeenten Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Montferland het A18 Bedrijvenpark bij de afslag Wehl ontwikkeld om te kunnen voldoen aan de gestegen vraag naar uitgeefbaar bedrijventerrein.

Dit bedrijvenpark is een ontwikkelingslocatie voor grootschalige bedrijven. Op het bedrijventerrein is zware industrie toegestaan omdat voor dit soort bedrijvigheid op andere bedrijventerreinen het milieuaspect vaak een beperkende factor is. De kavels voor het zuidelijk deel zijn al uitgegeven. In het zuidelijk deel zitten diverse bedrijven in de maakindustrie. In het noordelijk deel zijn op dit moment nog diverse functies aanwezig, zoals enkele woningen. Deze functies zullen in de toekomst verdwijnen.

Vanaf de A18 vormt de Weemstraat (N815) de externe ontsluiting van het A18 Bedrijvenpark. Het bedrijventerrein heeft een zuidelijke toegang vanaf de op- en afrit van de A18. De directe aansluiting van het bedrijventerrein op de snelweg is een pluspunt voor de profilering van het A18 Bedrijvenpark. De nieuwe nog te realiseren noordelijke toegang sluit aan op de bestaande rotonde Weemstraat-Doetinchemseweg.

Bijlage 10 Functies in deelgebied Gaanderen

Functies in deelgebied Gaanderen

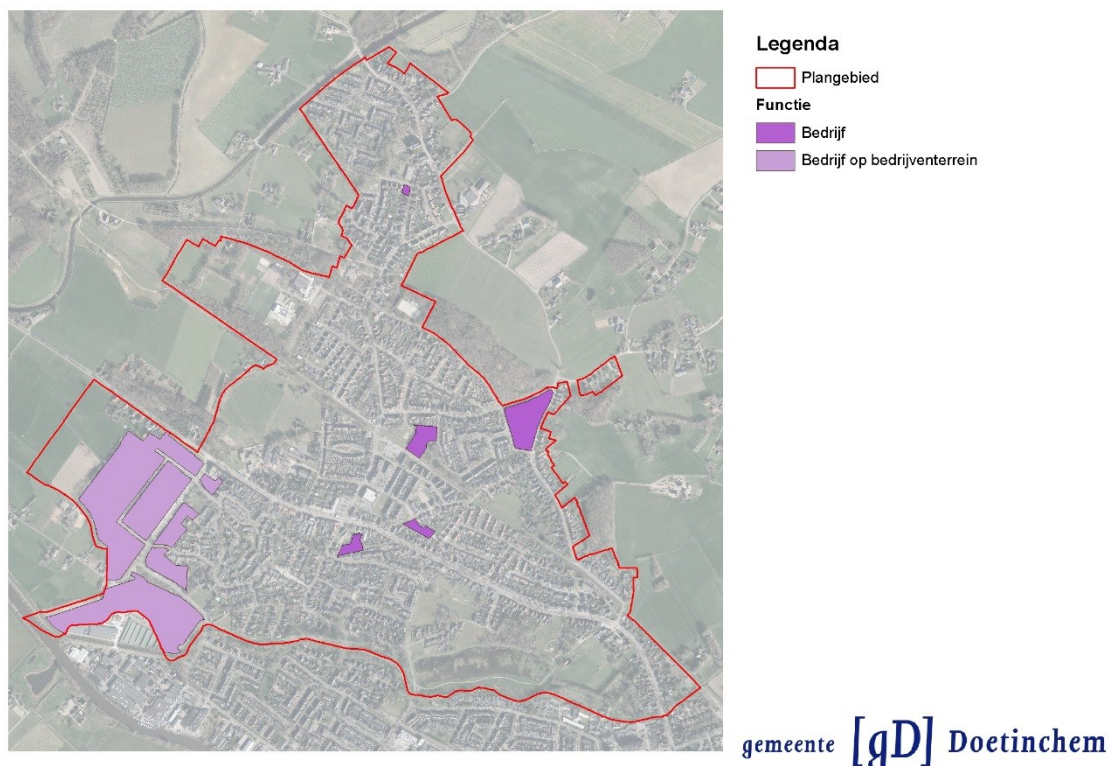
Gaanderen heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Gaanderen. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In Gaanderen zijn verschillende bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein Akkermansweide aan de zuidwestkant van het dorp. Op dit bedrijventerrein zitten diverse bedrijven die thuishoren op een bedrijventerrein.

Meer verspreid in het dorp zijn nog vijf bedrijven gevestigd. Dit zijn:

- een installatiebedrijf aan de Hoofdstraat 109;
- een bouwbedrijf aan de Ribesstraat 2;
- een oppervlaktemetaalbewerkingsbedrijf (Ferro) aan de Bremstraat 1;
- een bouwbedrijf aan de Akkerstraat 6;
- het voormalige metaalwarenfabriek (Senten) achter Rijksweg 154.



Ligging van de verschillende bedrijven binnen het deelgebied

Centrum

In het centrum van Gaanderen op het kruispunt van de Rijksweg met de Hoofdstraat en de Vulkaanstraat zijn verschillende centrumfuncties geconcentreerd. De functies die voorkomen lopen uiteen van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca tot maatschappelijke functies. Je moet hierbij denken aan een bakkerij, een supermarkt, een drogisterij, een kledingwinkel, een elektronicazaak, een zorgverlener en dergelijke. De functies kunnen ook in combinatie met elkaar voorkomen.



Legenda

Plangebied

Functie

Centrum

gemeente [gD] Doetinchem

De centrumfuncties rondom het kruispunt aan de Rijksweg/Hoofdstraat

Gemengde functies

Buiten het centrumgebied van Gaanderen komen op verschillende plekken ook gemengde functies voor. Het zijn veelal combinaties van twee of drie functies:

- bedrijf, dienstverlening en kantoor;
- detailhandel en dienstverlening;
- maatschappelijk en sport.

Zo valt onder de laatste categorie het nieuwe MFA gebouw bij De Pol. Een combinatie van een aantal maatschappelijke functies (peuterspeelzaal, kinderopvang, basisonderwijs) met sport (voetbalvereniging).

Op Het Nieuwe Pelgrim, aansluitend op het centrum is een supermarkt aanwezig. Op de overige locaties verspreid door Gaanderen zijn ook gemengde functies mogelijk van detailhandel en dienstverlening of bedrijf, dienstverlening en kantoor.

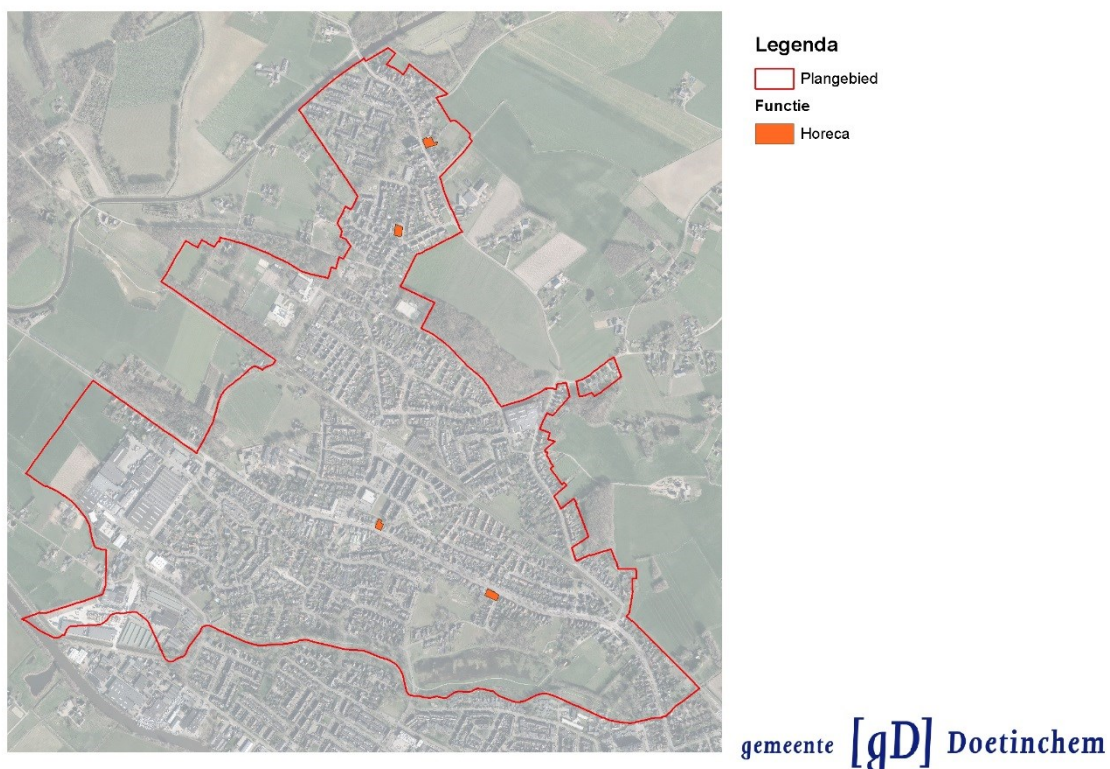


gemeente [gD] Doetinchem

De gemengde functies in Gaanderen

Horeca

In Gaanderen zijn 4 horecabedrijven aanwezig. In het noorden van Gaanderen aan de Kerkstraat 27 is de 47ste Heerlijkheid gevestigd, een combinatie van restaurant, hotel en kunstgalerij. Aan de Hoofdstraat 91 is cafetaria de Snacknees gevestigd. Aan de Rijksweg 131 is café, restaurant en zaal gelegenheid De Holle Bus gevestigd. Verderop aan de Rijksweg 226 zit Café-Restaurant Zalen Hartjes.



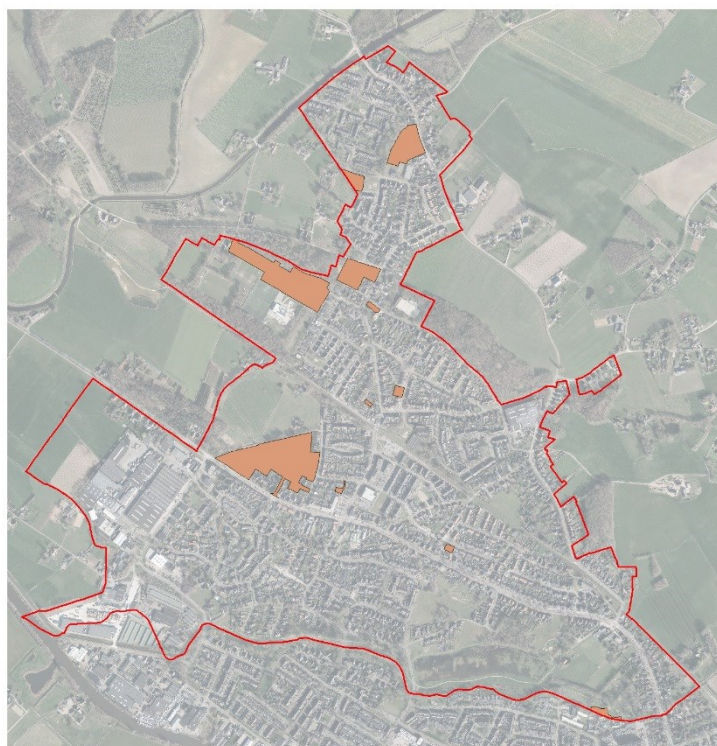
Ligging van de horecafuncties in Gaanderen

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies komen op meerdere plekken in het dorp voor. Aan de Van Damstraat 17 ligt de St. Augustinuskerk. Aangrenzend aan de Rijksweg 65 ligt het voormalige verzorgingstehuis van Sensire St. Josef. Aan de Van Damstraat 19 is (nu nog) de basisschool Augustinus gevestigd. Aan de Merelstraat 2 is een verzorgingshuis gevestigd. Ook een klein gedeelte van het verzorgingstehuis Antonia - Azora in Terborg ligt binnen de gemeentegrens van Doetinchem.

Aan de Pelgrimstraat 59-61 maken meerdere verenigingen gebruik van sport- en cultureelcentrum De Pol. Wijkservicecentrum De Trefkuul is daar ook aanwezig, net zoals een huisartsenpraktijk.

Meer noordelijk aan de Watertapweg 1 ligt (nu nog) de basisschool Wis en Wierig. De scouting in Gaanderen is gevestigd aan de Hamminkstraat 21. Tot slot is de Sint Martinuskerk gelegen aan de Kerkstraat 70. De kerk heeft een pastorie en rondom de kerk ligt het kerkhof.



Legenda

Plangebied

Functie

Maatschappelijk

gemeente [gD] Doetinchem

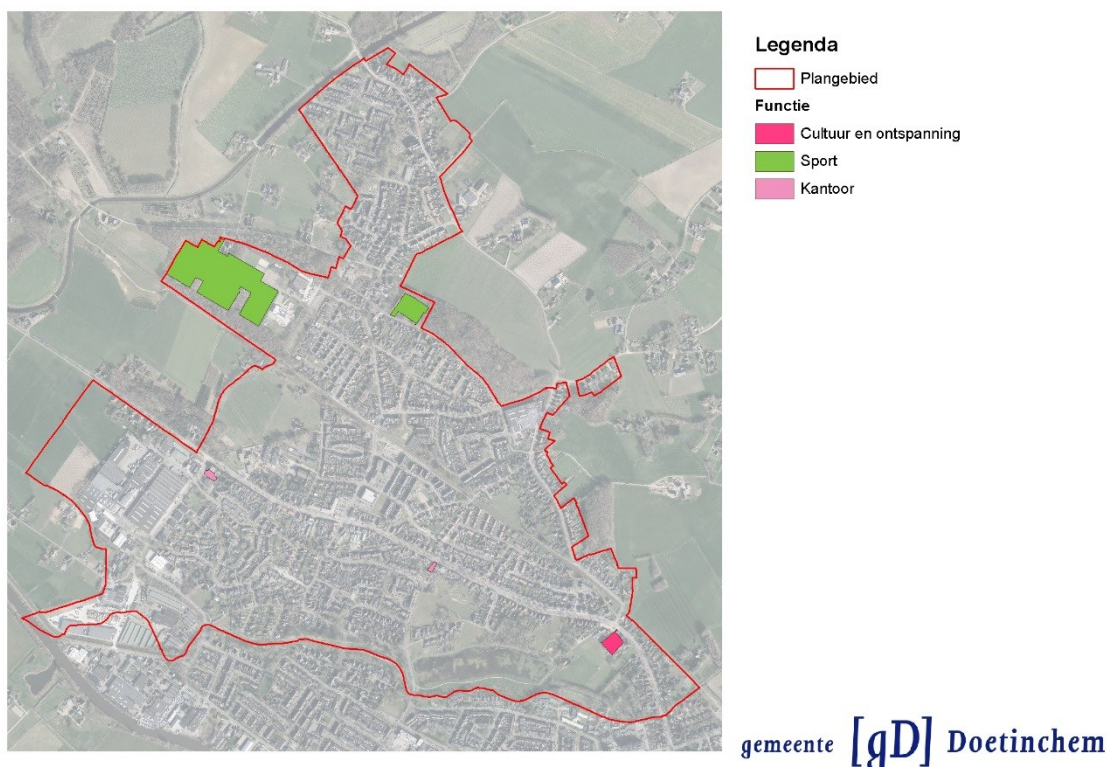
De verschillende maatschappelijke functies in Gaanderen

Cultuur en ontspanning, Sport en Kantoor

De functie van cultuur en ontspanning is gelegen aan de Rijksweg 288. Hier is een dansstudio gevestigd.

In het dorp zijn twee locaties waar sport beoefend wordt. De eerste locatie is bij sporthal De Pol. Hier wordt onder andere voetbal op de buitenvelden. In de sporthal worden verschillende indoor sporten beoefend. De tweede locatie ligt aan de Warnesstraat 5 hier is een tennisvereniging gevestigd.

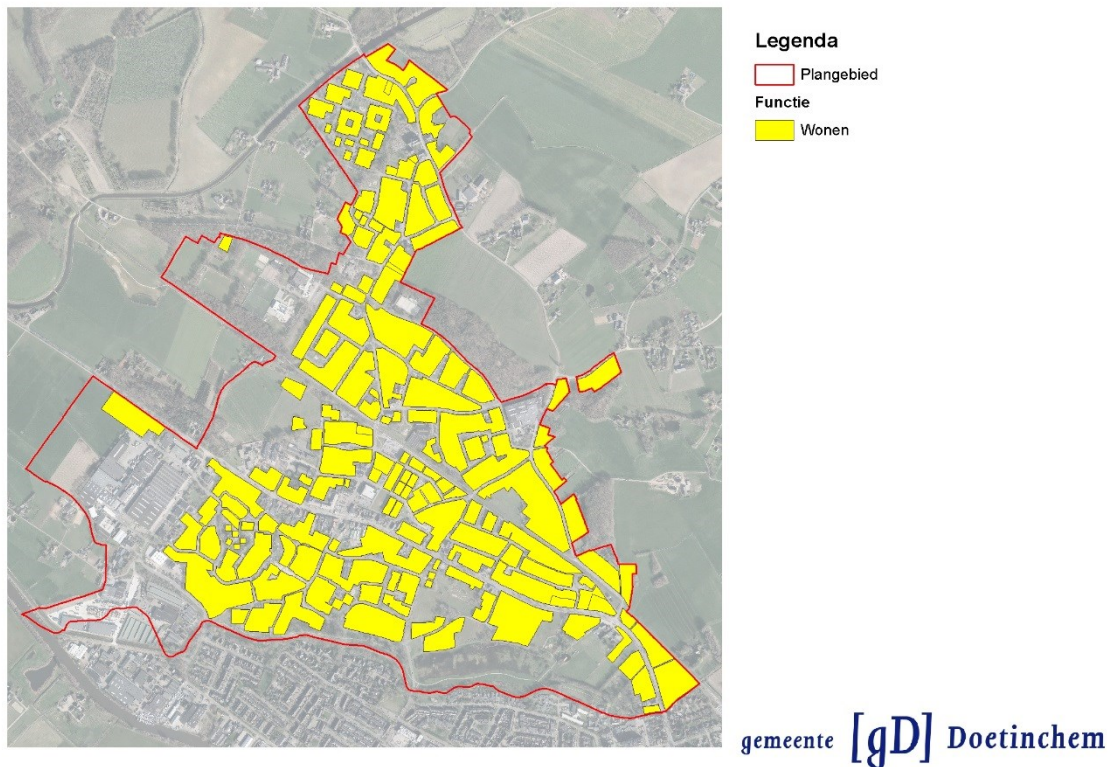
Aan de Slakweg 5-7 en aan de Rijksweg 192 is een kantoorfunctie toegestaan.



De locaties met een cultuur en ontspannings-, sport- of kantoorfunctie

Wonen

De meest voorkomende functie in Gaanderen is wonen. Dit zijn zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. Op de locatie van het Nieuwe Pelgrim is Sensire Pelgrim gevestigd met onder andere 39 zorgappartementen en 14 woningen voor mensen met dementie. De hoofdfunctie van het Nieuwe Pelgrim is wonen. In de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar overwegend de functie wonen op van toepassing is. De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Gaanderen

Bijlage 11 Functies in deelgebied Doetinchem West

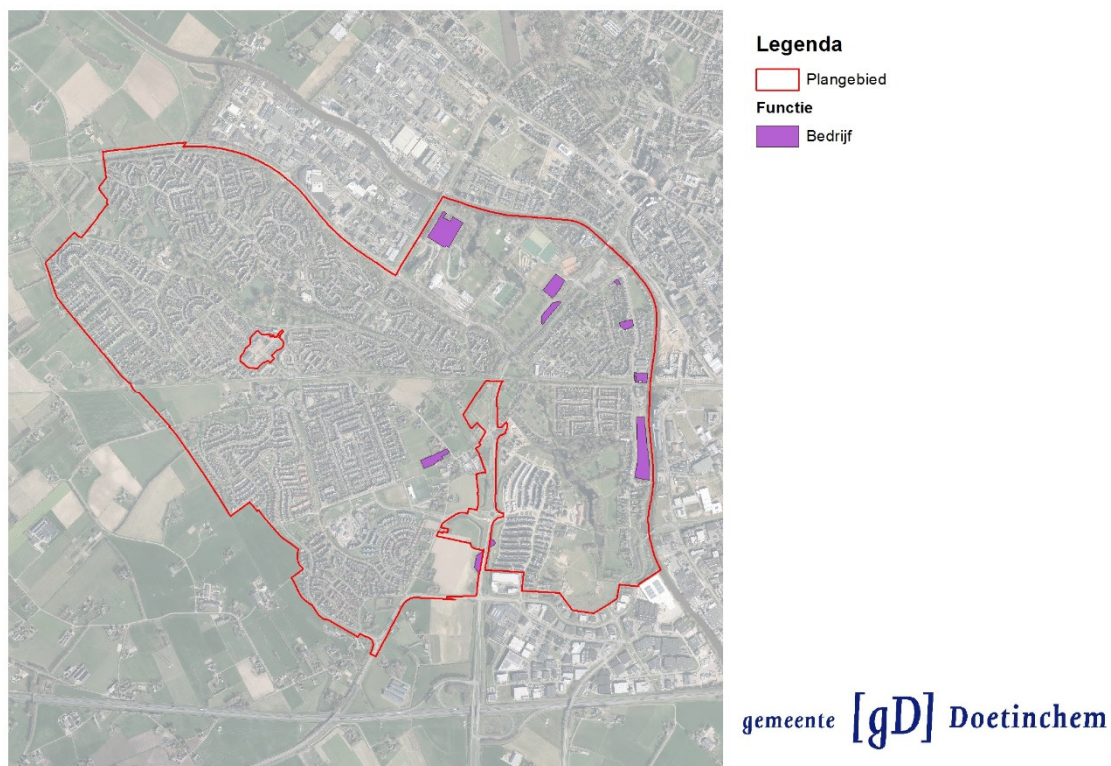
Functies in deelgebied Doetinchem West

Het deelgebied Doetinchem West heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Dit geldt voor de functies bedrijven, horeca, maatschappelijk, kantoor en detailhandel. De functies cultuur en ontspanning, recreatie en sport komt niet in combinatie met wonen voor. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In het deelgebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Er zijn vier tankstations in het deelgebied aanwezig, aan de Europaweg 10 en 30, Wijnbergseweg 40a (incl. taxibedrijf) en één tankstation aan de Wijnbergseweg 39-41 (incl. garagebedrijf). De brandweerkazerne Doetinchem zit aan de Stokhorstweg 1. Op het eind van de Stokhorstweg, achter het waterschapskantoor aan de Liemwerseweg 2, zit de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aan de Europaweg 1 zit het rioolgemaal van het waterschap.

Op de Dichterseweg 1 zat een motorenrevisiebedrijf. Op dit moment is er geen bedrijf op dit adres gevestigd. Aan de Oude Wehlseweg 5 zit een bouwbedrijf. Aan de Wijnbergseweg 105a staat een loods waar opslag van goederen plaatsvindt.



Ligging van de verschillende bedrijven Doetinchem West

Horeca

Aan de Auroraweg 6 zit horecagelegenheid Happerij het Dichtertje.

Aan de Wijnbergseweg 86 zit cafetaria Wijnbergen met café-, restaurant- en hotelfunctie.

Het Pannenkoekschip zit aan de Stokhorstweg 2.



Legenda

Plangebied

Functie

Horeca

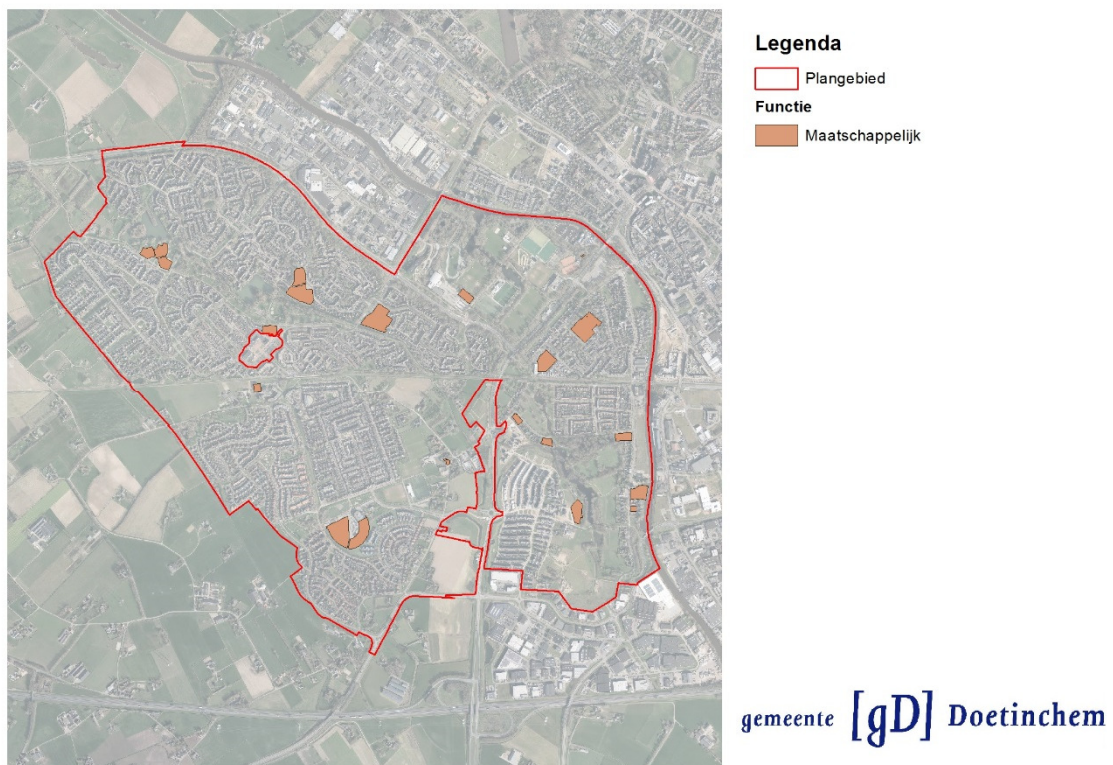
gemeente [gD] Doetinchem

Ligging van de horecafuncties in Doetinchem West

Maatschappelijk

Verspreid door het deelgebied komen meerdere maatschappelijke functies voor.

De functies zijn zowel onderwijs, religie als ook gezondheidszorg. In de navolgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar een maatschappelijk functie zit.

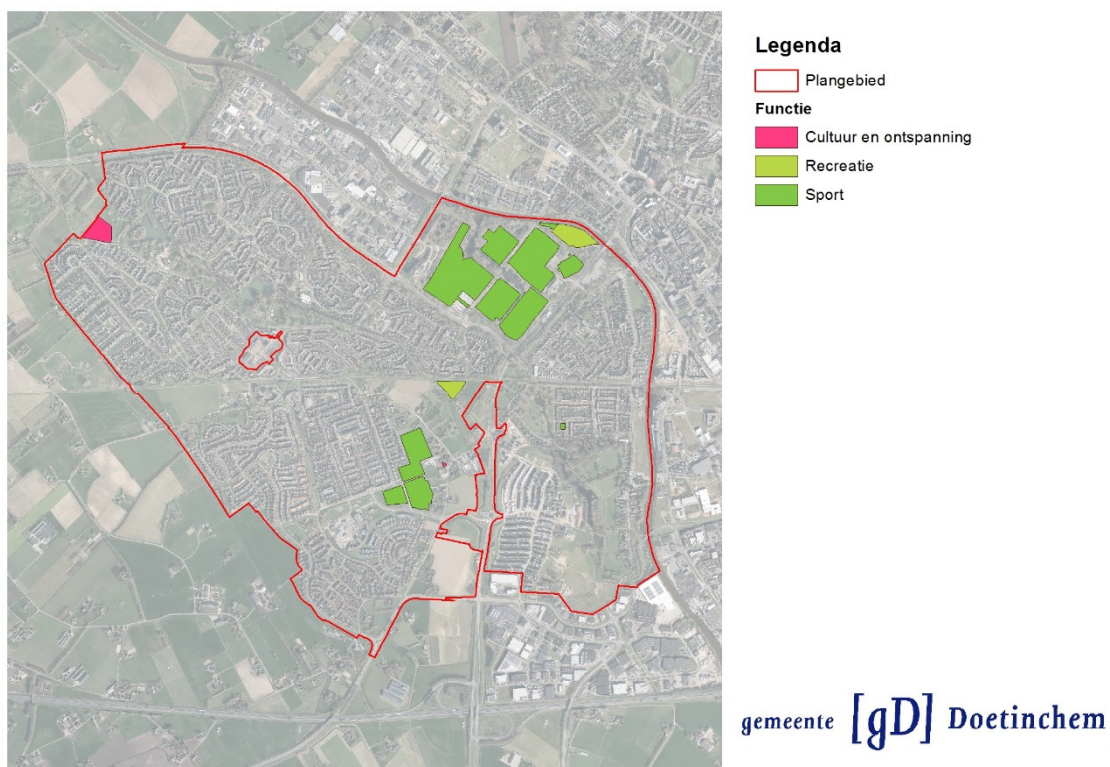


De verschillende maatschappelijke functies in Doetinchem West

Cultuur en ontspanning, recreatie en sport

In het westen van het deelgebied in de woonwijk de Huet zit een kinderboerderij. Van Sportpark Zuid, in het noorden van het deelgebied, maken verschillende sportclubs gebruik. De sporten die beoefend worden zijn voetbal, tennis, badminton, korfbal, gymnastiek enz. Op Sportpark Zuid ligt ook de topsporthal Achterhoek. Aan de rand met de Oude IJssel komt ook watersport en recreatie voor.

Aan de Wielstraat ligt een volkstuincomplex. Midden in Oud-Dichteren ligt de Auroramolen (Auroraweg 6a). Ten westen van de molen zit de plaatselijke voetbalvereniging. Aan de Ottawastraat 25 in de wijk de Hoop zit een sporthal.



De locaties met een cultuur en ontspannings-, recreatie- of sportfunctie

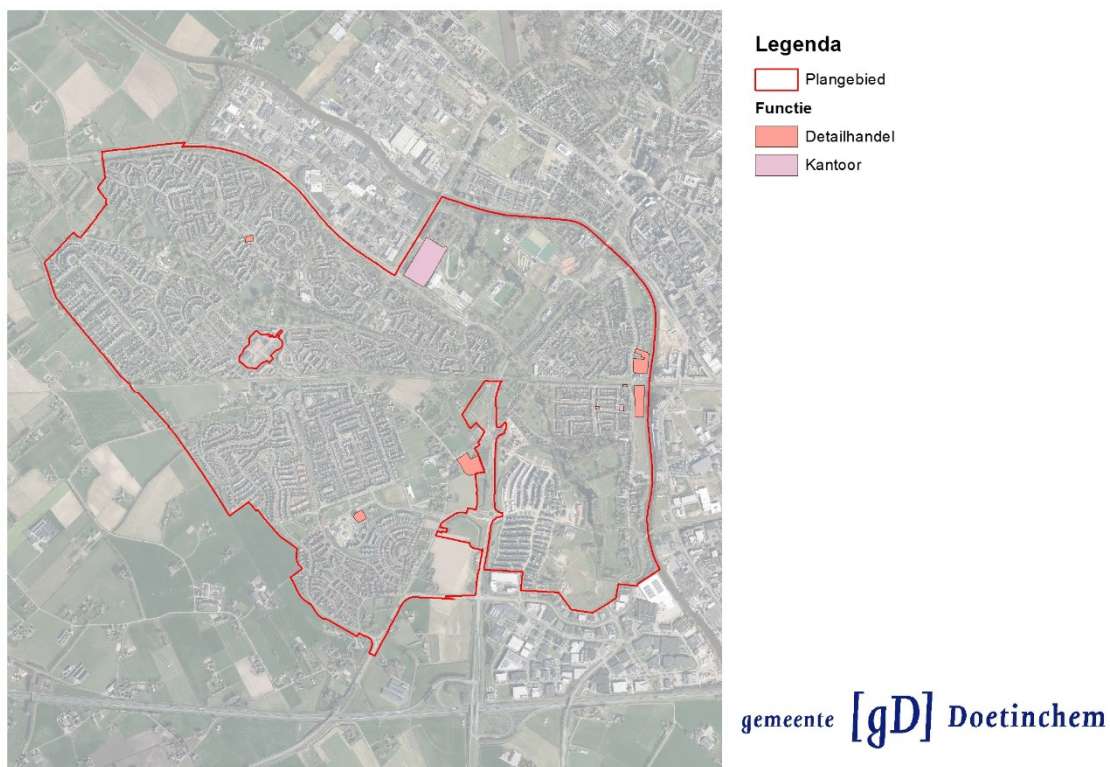
Kantoor en detailhandel

Aan de Liemersweg 2 zit het kantoor van waterschap Rijn en IJssel. Op het hoekpand van de Ontariostraat 8 zit een kantoorfunctie. Het voormalige stationshuisje aan de Winnipegstraat 2 is in gebruik als stoffeerdiersbedrijf. Aan de Kolonel Wilsonstraat 27 zit een detailhandelsbedrijf.

Verspreid door het deelgebied is detailhandel aanwezig. Supermarkten zijn aanwezig op:

- Slotlaan 37;
- Willy Brandtplein 63.

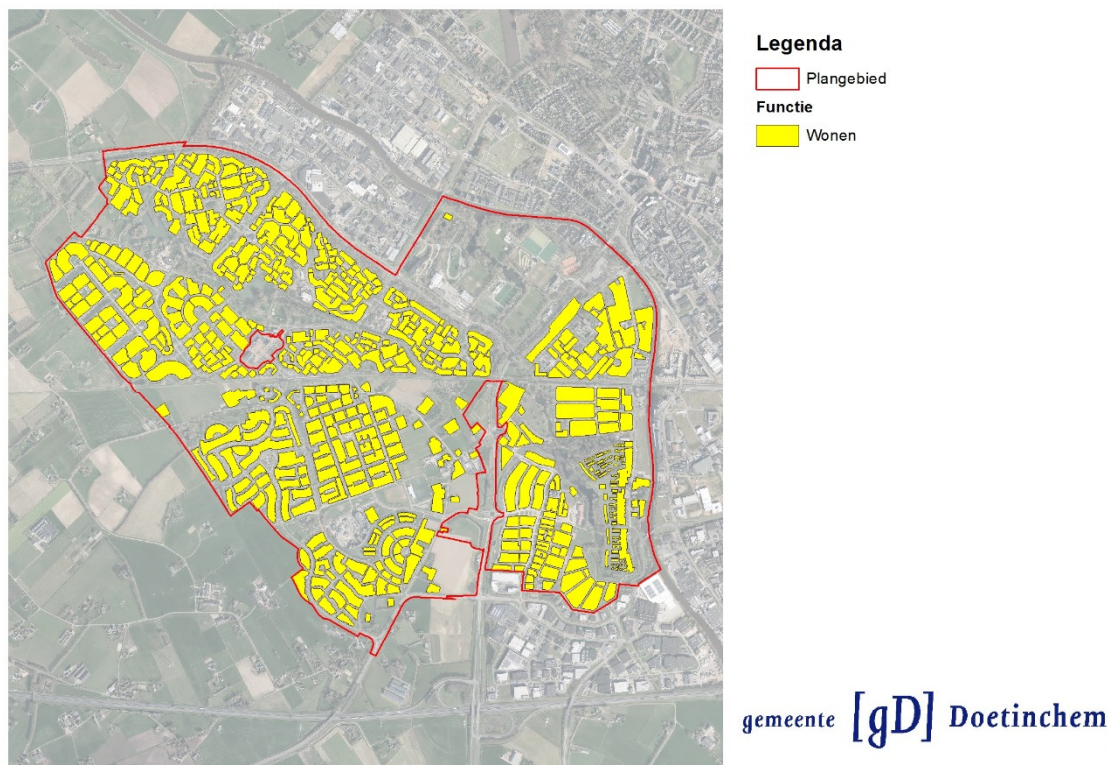
In het pand aan het Willy Brandtplein 14-16 zit een medisch centrum waaronder een apotheek, fysiotherapeut als ook een huisartsenpost. Een tuincentrum is gevestigd aan de Auroraweg 5. Aan de Wijnbergseweg 23 is een elektrogroothandel gevestigd. Een horecagroothandel is aanwezig aan de Wijnbergseweg 37. Aan de andere kant van het spoor op het perceel aan de Wijnbergseweg 53 zit ook een detailhandelsfunctie.



De locaties met een kantoor- of detailhandelsfunctie

Wonen

De meest voorkomende functie in het deelgebied is wonen. Dit zijn zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. In de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar overwegend de functie wonen op van toepassing is. De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem West

Bijlage 12 Functies in deelgebied Wehl

Functies in deelgebied Wehl

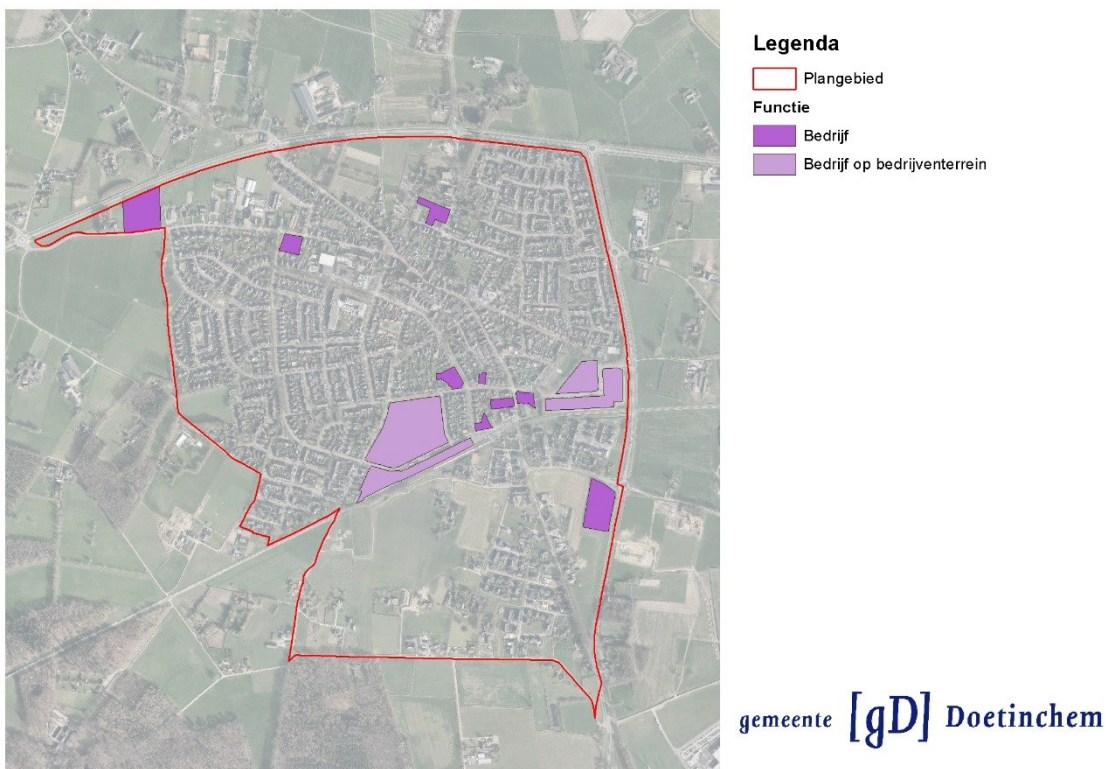
Naast de woonfuncties zijn er ook verschillende andere functies aanwezig in Wehl. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Wehl. De hoofdfunctie kan gecombineerd zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn in de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In Wehl zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op het bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid zijn voornamelijk grootschalige bedrijven gevestigd. Op het bedrijventerrein zijn verwerking- en maakbedrijven gevestigd, onder andere een eierhandel en een interieurbouwer. Ook zijn er dienstverlenende bedrijven en verkooppunten van volumineuze goederen aanwezig.

Meer verspreid in Wehl zitten nog een aantal bedrijven. Dit zijn:

- een hoveniersbedrijf aan de Didamseweg;
- een sierteler van planten aan de Doetinchemseweg;
- een fietsenzaak aan de Catharinastraat;
- een tuinmeubelen/decoratie winkel aan de Keppelseweg.



De ligging van bedrijven in Wehl

Centrum

Aan de Keppelseweg, Stationsstraat, Grotestraat en Koningin Wilhelminaplein zijn de centrumfuncties van Wehl gesitueerd. De centrumfuncties bestaan onder andere uit detailhandel, horeca en dienstverlening.

Aan het Koningin Wilhelminastraat is een supermarkt, warenhuis en een drogisterij gevestigd. Aan de Grotestraat zit onder andere een bakker, een harpenwinkel, een meubelwinkel en een dierenwinkel. Ook is er een protestantse kerk en een café met zaaltje gevestigd aan de Grotestraat. Aan de Stationsstraat zit een supermarkt, makelaar, computerwinkel en een kapper. Op de hoek van de Stationsstraat en Steengrachtstraat zit een bloemist. In het historische pand aan de Stationsstraat 30 zat een meubelwinkel. Op dit moment is er geen bedrijf/winkel op dit adres gevestigd. Aan de Dokter Blomstraat zat een bankfiliaal met kantoren en een balie. Dit gebouw is in 2019 vervangen door zorgappartementen voor begeleid wonen.



Legenda

Plangebied

Functie

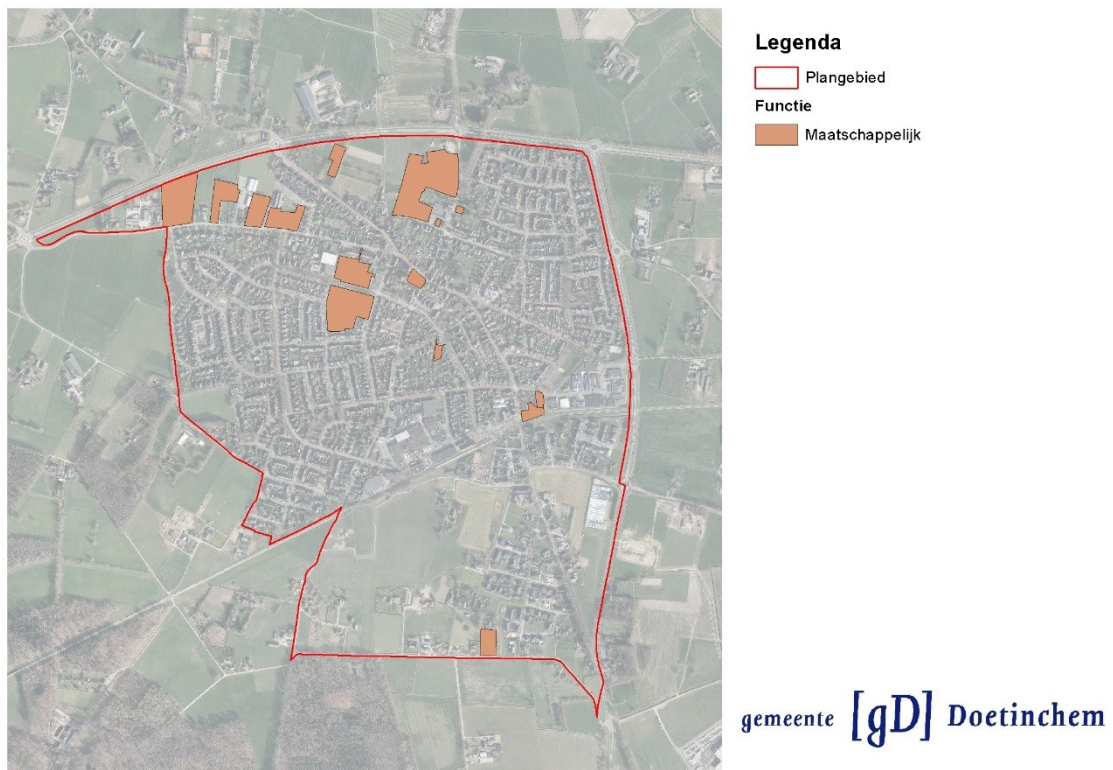
Centrum

gemeente [gD] Doetinchem

De centrumfuncties in Wehl zijn voornamelijk gevestigd aan de Keppelseweg, Grotestraat, Stationsstraat en Koningin Wilhelminaplein

Maatschappelijk

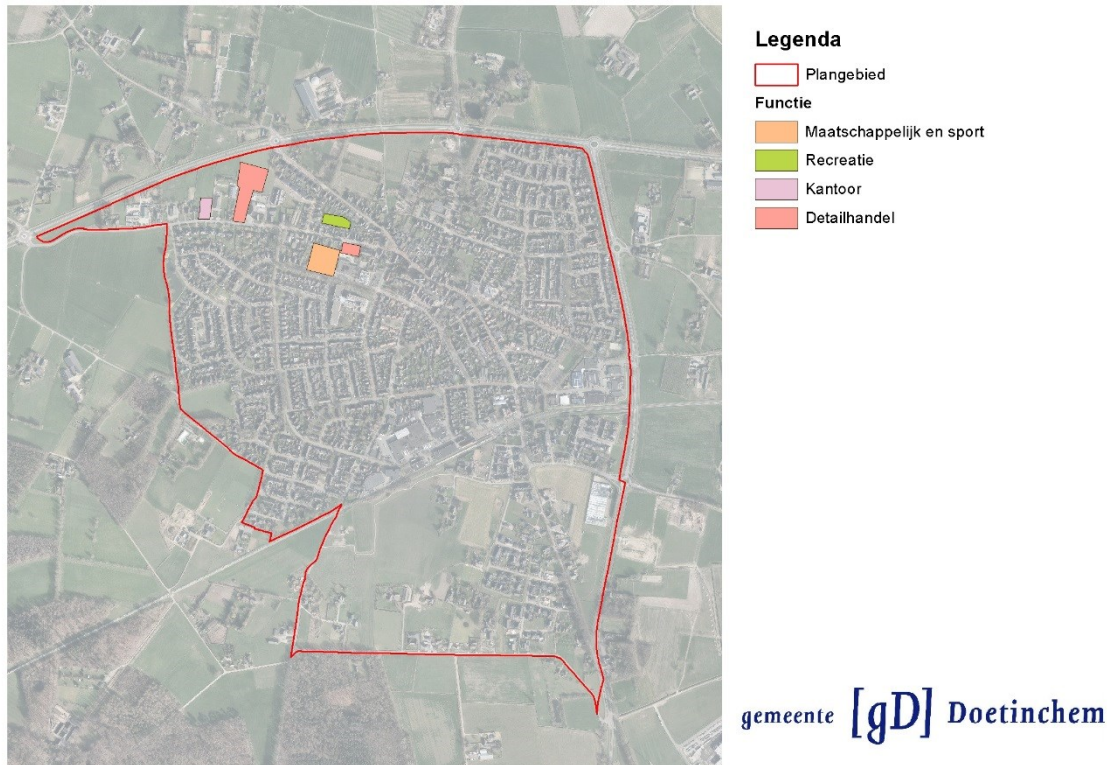
Midden in Wehl is de St. Martinus kerk gevestigd aan het Kerkplein 1. Aan de Didamseweg zijn onder andere een dierenarts, brandweerkazerne, protestantse begraafplaats en twee tandartspraktijken gevestigd. Aan de Jonkheer de Bellefroidweg is een rouwcentrum en katholieke begraafplaats. Aan de Koningin Wilhelminastraat is de sporthal Koningin Beatrixcentrum, basisschool Het Timpaan en woonzorgcomplex Oldershove gevestigd. Aan de Doesburgseweg zit de scouting en de paardrijvereniging van Wehl. Daarnaast zit aan de Diepenbroekstraat het verenigingsgebouw van Schutterij St. Martinus. Aan de Plantage Allee zit een kinderopvang.



De ligging van maatschappelijke functies binnen het deelgebied Wehl

Overige functies

In Wehl zijn ook nog andere functies aanwezig dan hiervoor beschreven. Aan de Didamseweg 28 zit een detailhandelsfunctie. Aan de Didamseweg 32 zit een accountantskantoor. Ook is er in Wehl een volkstuin. Deze is te bereiken via de Akkerstraat en valt onder de functie recreatie. Aan de Koningin Wilhelminastraat 12-14 zit een gecombineerde functie van maatschappelijk en sport.

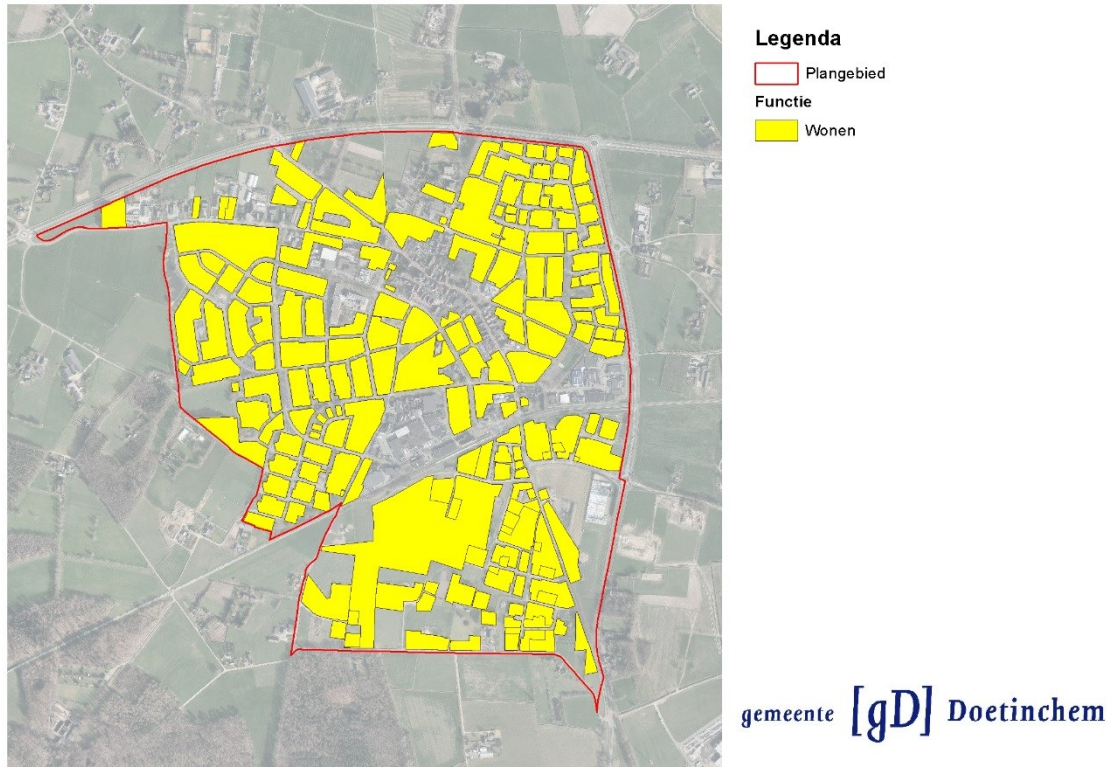


De ligging van de overige functies binnen het deelgebied Wehl

Wonen

Wonen is de meest voorkomende functie in Wehl. In Wehl zijn er zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. Heideslag is de meest recente nieuwbouwwijk in Wehl. Deze wijk is nog in aanbouw.

De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Wehl

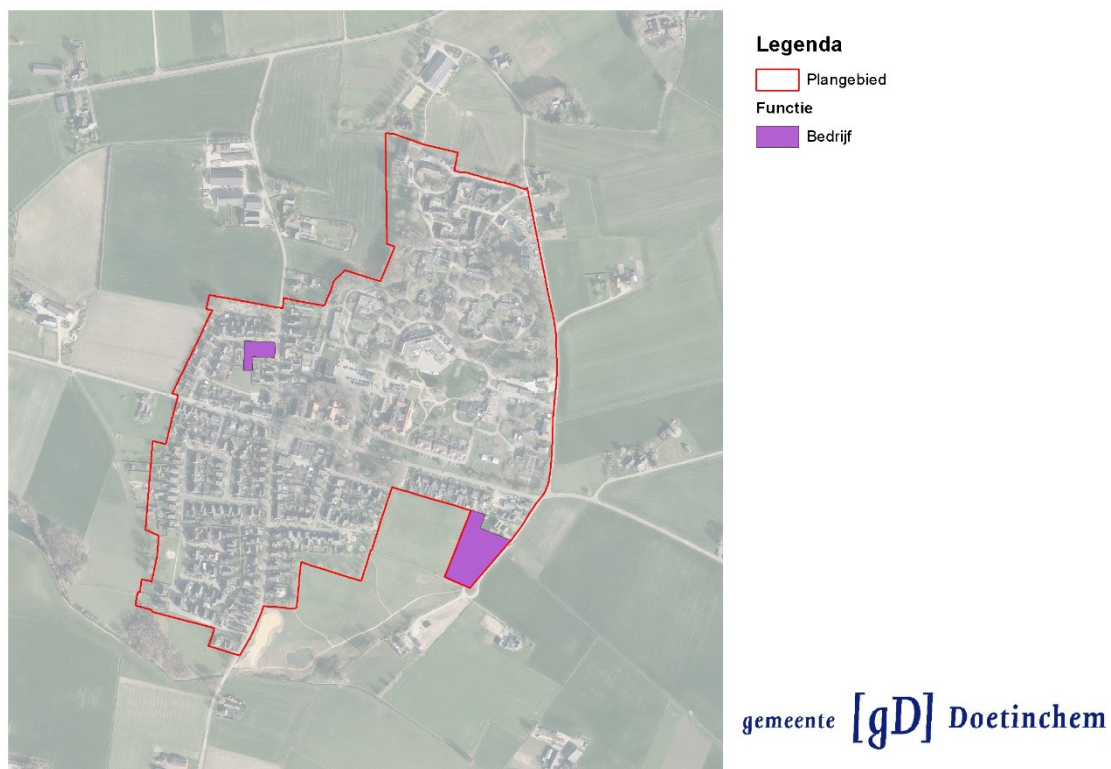
Bijlage 13 Functies in deelgebied Nieuw-Wehl

Functies in deelgebied Nieuw-Wehl

In Nieuw-Wehl zijn wonen en maatschappelijk de meest voorkomende functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Nieuw-Wehl.

Bedrijven

De bedrijfsfunctie in Nieuw-Wehl komt op twee locaties voor. Aan de Horststraat is een installatiebedrijf gevestigd. En aan de Hoekhorsterweg zat een aannemersbedrijf.

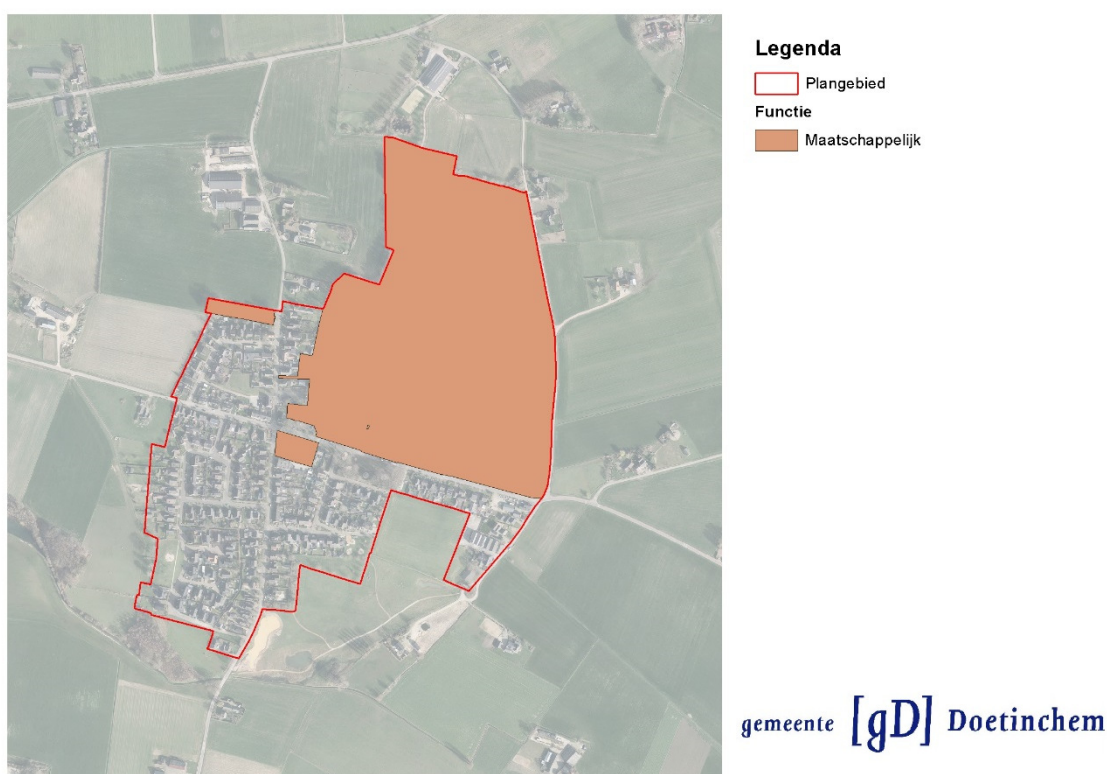


De ligging van de bedrijven in Nieuw-Wehl

Maatschappelijk

Nieuw-Wehl staat bekend om zijn maatschappelijke functies. Elver, voorheen Fatima, is al sinds 1963 gevestigd in Nieuw-Wehl aan de noordkant van het dorp. Elver is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Op het terrein van Elver zijn onder andere groepswoningen, een kinderboerderij en een keuken aanwezig.

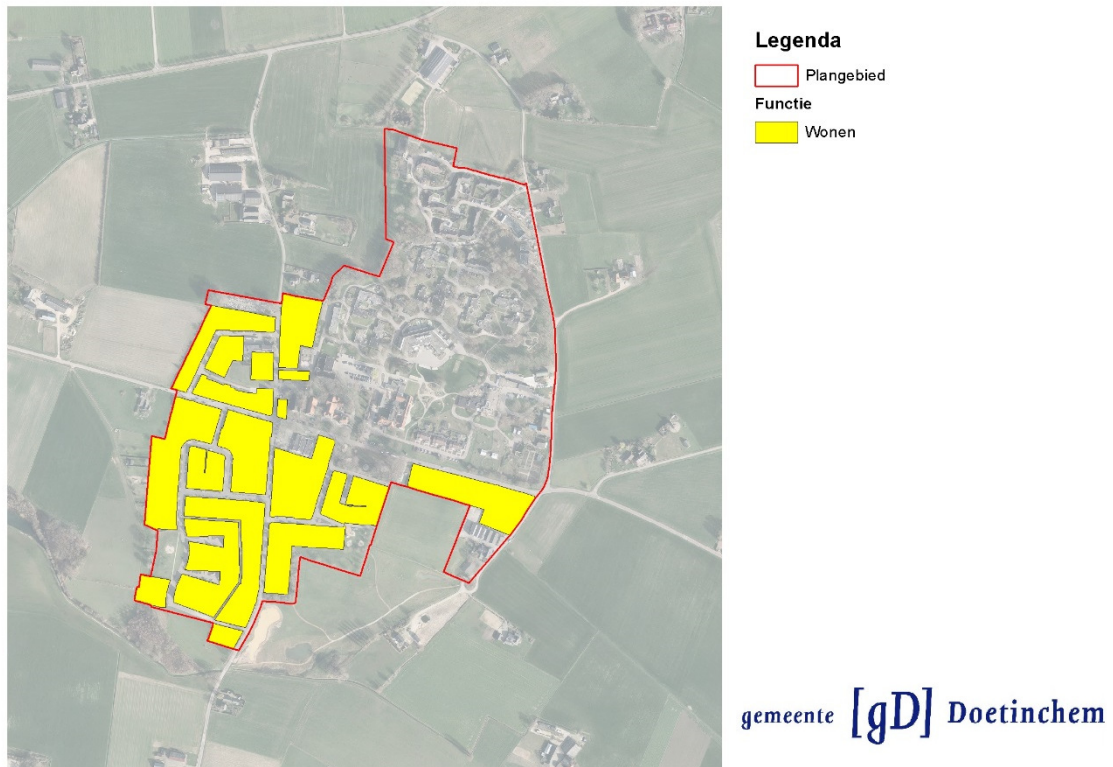
Aan de Nieuw Wehlseweg staat een kerk met parochiehuis. Op de kruising van de Nieuw Wehlseweg en de Nieuw Kerkweg zit de voormalige basisschool van Nieuw-Wehl. De locatie wordt nu gebruikt voor dagbesteding voor cliënten van Elver. Aan het Boerenbondplein is sporthal 'De Horst' van Nieuw-Wehl gelegen. Aan de Nieuwe Kerkweg ligt de begraafplaats van Nieuw-Wehl.



Ligging van de maatschappelijke functies in Nieuw-Wehl

Wonen

Nieuw-Wehl staat met name bekend om het landelijk wonen. Er zijn zowel rijtjeswoningen, half vrijstaande woningen als ook vrijstaande woningen aanwezig. Er zijn enkele gestapelde woningen in Nieuw-Wehl. Op de hoek van de Nieuw Wehlseweg en de Nieuwe Kerkweg zijn het meest recent woningen gebouwd.



Ligging van de woningen binnen het deelgebied Nieuw-Wehl

Bijlage 14 Functies in deelgebied Doetinchem Centrum

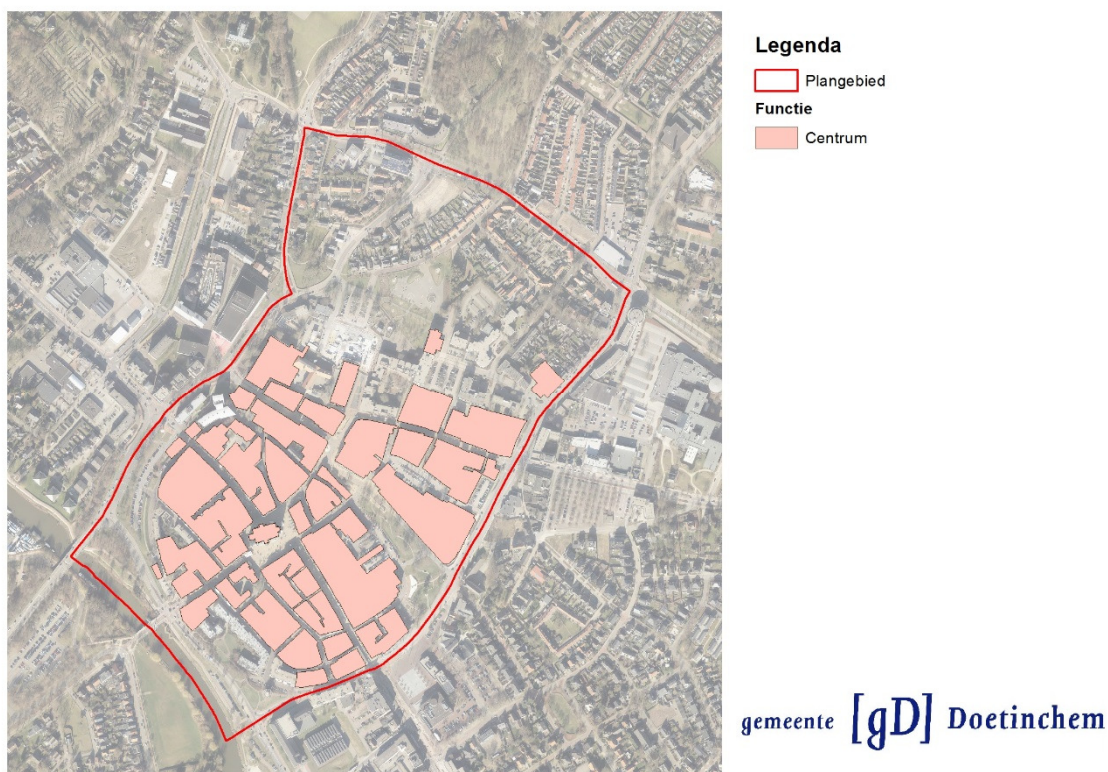
Funcities in deelgebied Doetinchem Centrum

Doetinchem Centrum heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in het centrum van Doetinchem. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Centrum

De meest voorkomende functie in Doetinchem Centrum is centrum. Dit zijn zowel detailhandel, kantoren, maatschappelijke functies, horecagelegenheden als dienstverlenende functies. In de Hamburgerstraat zijn onder andere verschillende kleding- en schoenenwinkel te vinden. Ook in die Boliestraat is de winkelfunctie overheersend. In deze straat zijn ook lunchbarretjes en een ijsalon te vinden. Aan de Waterstraat en Simonsplein zitten horecagelegenheden met een terras. Op het Simonsplein zit de Sint Catharinakerk. Ook zit er aan de Boliestraat een Evangelisch-Lutherse kerk. De Grutstraat kenmerkt zich door de vele horeca die daar gevestigd is. Dit zijn zowel cafés, restaurantjes als nachtclubs.

De Veentjes maakt een transformatie door van winkelgebied naar woongebied. Er wordt momenteel een appartementencomplex gebouwd. Ook zullen aan de Dr. Huber Noodtstraat, De Veentjes en Schouwburgplein woningen op de begane grond gerealiseerd worden. Hiervoor zaten daar voornamelijk winkels en dienstverlenende bedrijven.

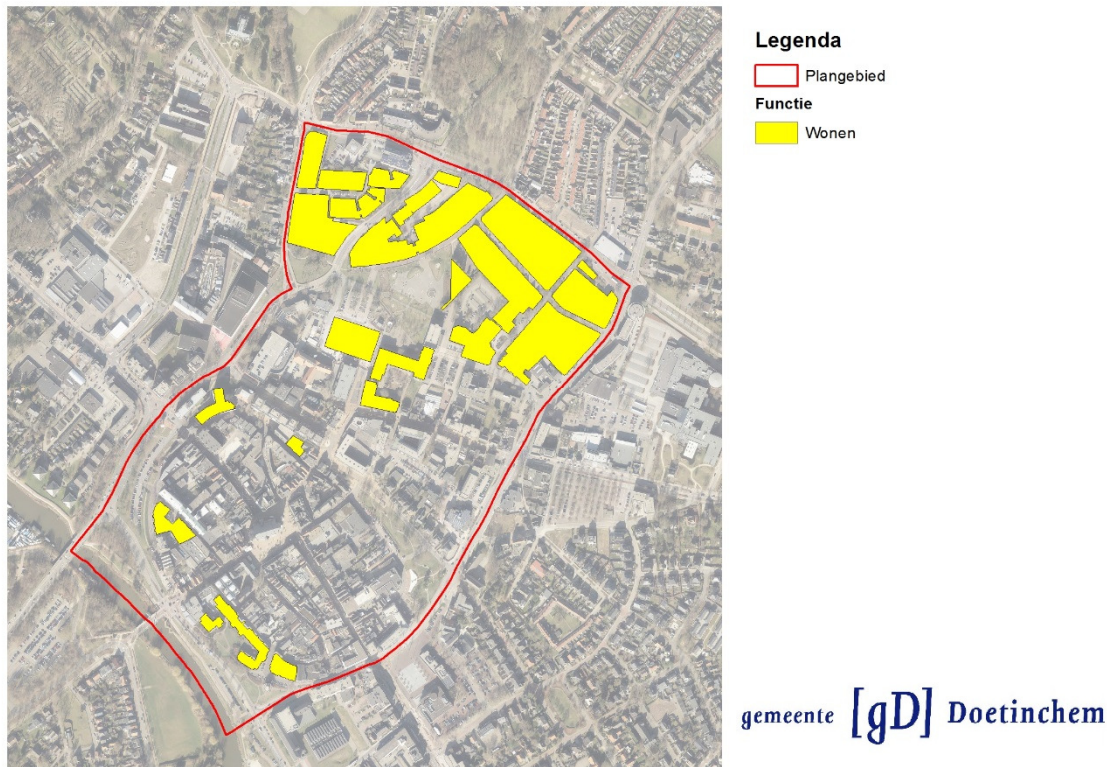


De centrumfuncties in deelgebied Doetinchem Centrum

Wonen

Naast de centrumfunctie is wonen ook een veel voorkomende functie in Doetinchem Centrum. Dit zijn voornamelijk gestapelde en geschakelde woningen. In het noorden van het deelgebied komen ook twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen voor.

Op de Veentjes wordt een appartementencomplex met 75 wooneenheden gebouwd. Ook zullen er woningen toegevoegd worden op de begane grond van bestaande woningen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem Centrum

Gemengd

In Doetinchem Centrum komen ook gemengde functies voor. Aan de IJsselkade 30 staat de Walmolen. De molen is kenmerkend voor de stad Doetinchem en nog steeds in gebruik. Na restauraties aan het einde van de 20e eeuw werd de molen jarenlang gebruikt als onderkomen voor VVV.

Aan de Hofstraat zit een complex waar voornamelijk kantoren zijn gevestigd. Aan de J.F. Kennedylaan is de Merkez Moskee gevestigd. Ook zit er een complex, Atrium 2000 genaamd, waar meerdere functies zoals wonen en kantoren gevestigd zijn.

Aan Hofstraat 2 zit het filmhuis 'De Gruitpoort'. Aan de Amphionstraat zit onder meer een verzorgingshuis 'Hof van Thebe' en therapie en support Centrum 'Amphitriion'.



Legenda

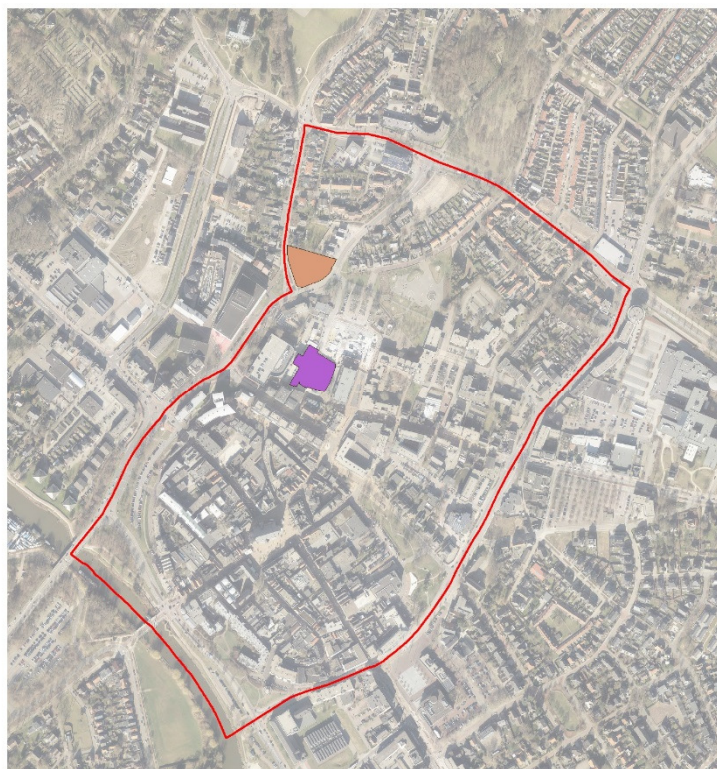
- Plangebied
- Functie**
- Gemengd

gemeente [gD] Doetinchem

Gemengde functies in deelgebied Doetinchem Centrum

Overige functies

Naast hiervoor genoemde functies zijn er nog enkele andere functies in Doetinchem Centrum aanwezig. Aan het Hovenstraatje 8 is een bedrijf met nutsvoorziening gevestigd. Voorheen was dit een telefooncentrale van de PTT. Op de hoek van de Hofstraat en Dominee van Dijkweg zit een maatschappelijke functie, een voormalige begraafplaats.



Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Bedrijf
- Maatschappelijk

gemeente [gD] Doetinchem

De ligging van overige functies in Doetinchem Centrum

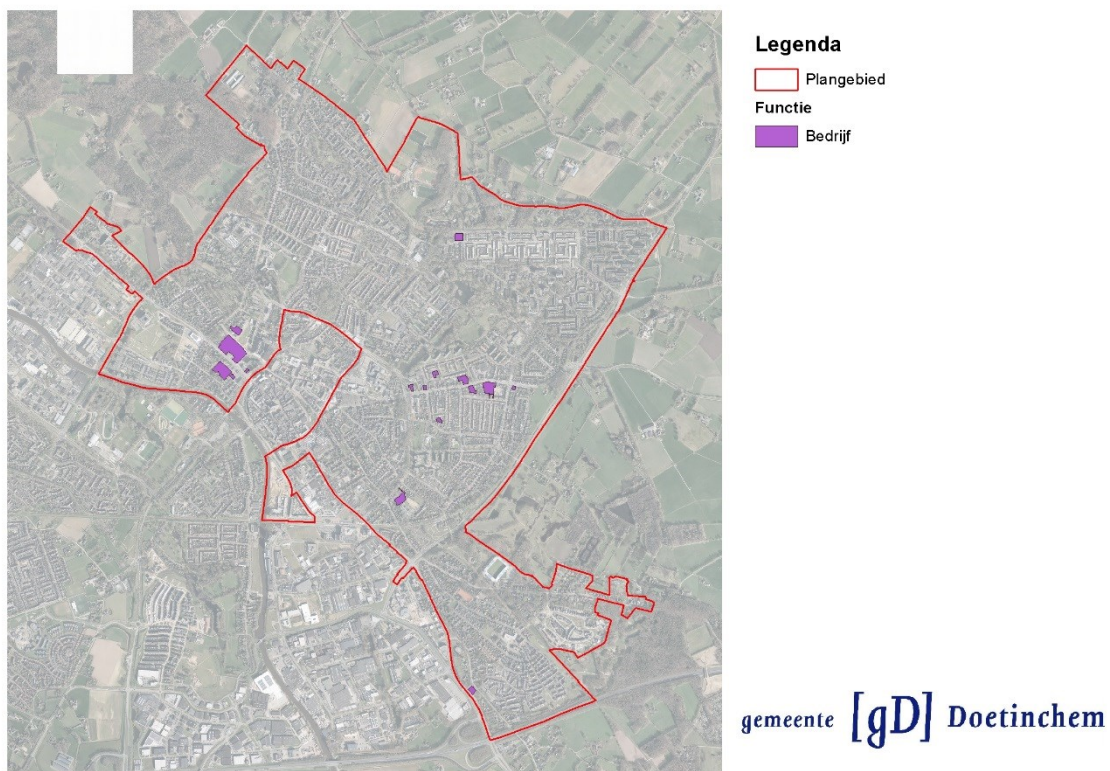
Bijlage 15 Functies in deelgebied Doetinchem Oost

Functies in deelgebied Doetinchem Oost

Het deelgebied Doetinchem Oost heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijven

In het deelgebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Aan de Keppelseweg en de Varseveldseweg zijn meerdere bedrijven gevestigd. Aan de Keppelseweg zit onder andere een autogarage en een reclamebureau. Ook zit er een autogarage en een reclamebureau aan de Tramstraat. Aan de Varseveldseweg zit een bouwmarkt, een autogarage en twee tankstations. Zowel aan de Terborgseweg als de Bilderdijkstraat is een tankstation gevestigd.



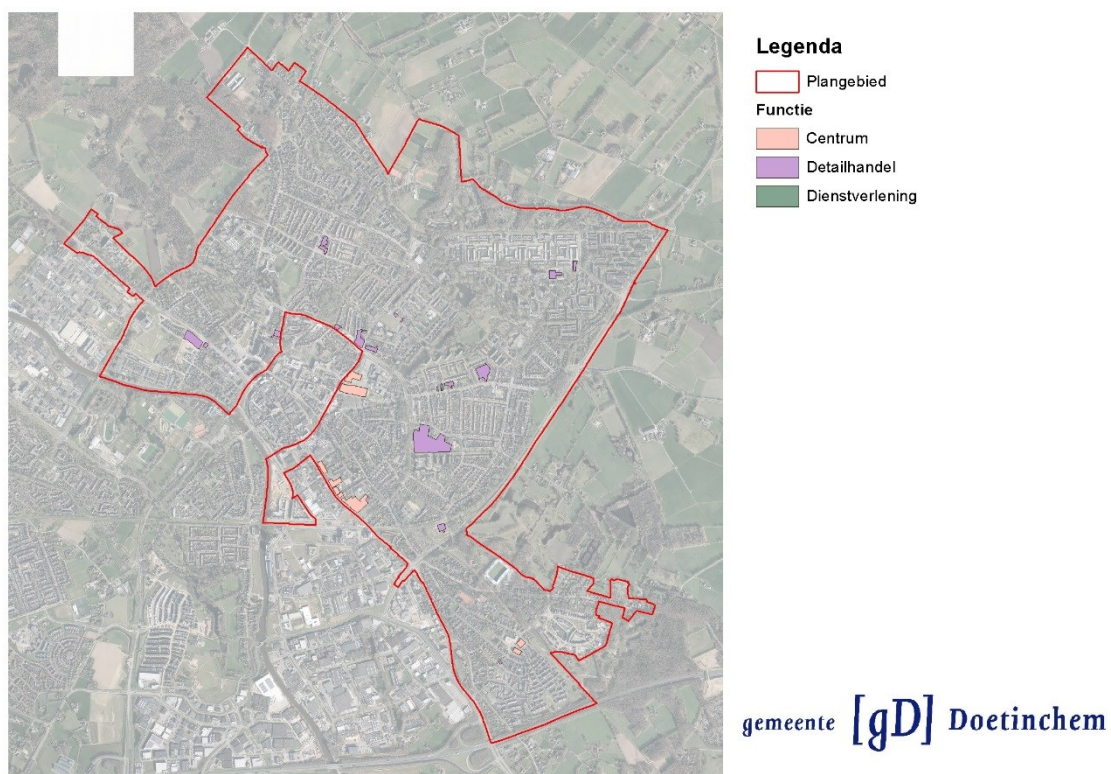
Ligging van de verschillende bedrijven in Doetinchem Oost

Centrum, Detailhandel en Dienstverlening

Aan de Raadhuisstraat en de Terborgseweg is een concentratie van de functie centrum te vinden. In de wijk Oosseld is de functie centrum ook aanwezig. De functies die voorkomen lopen uiteen van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca tot maatschappelijke functies.

Op verschillende plekken in het deelgebied zijn detailhandelsfuncties aanwezig. Deze liggen verspreid over het deelgebied. Op deze locaties liggen ook vaak de supermarkten.

Dienstverlening komt tenslotte als zelfstandige hoofdfunctie op twee plekken voor in het deelgebied.

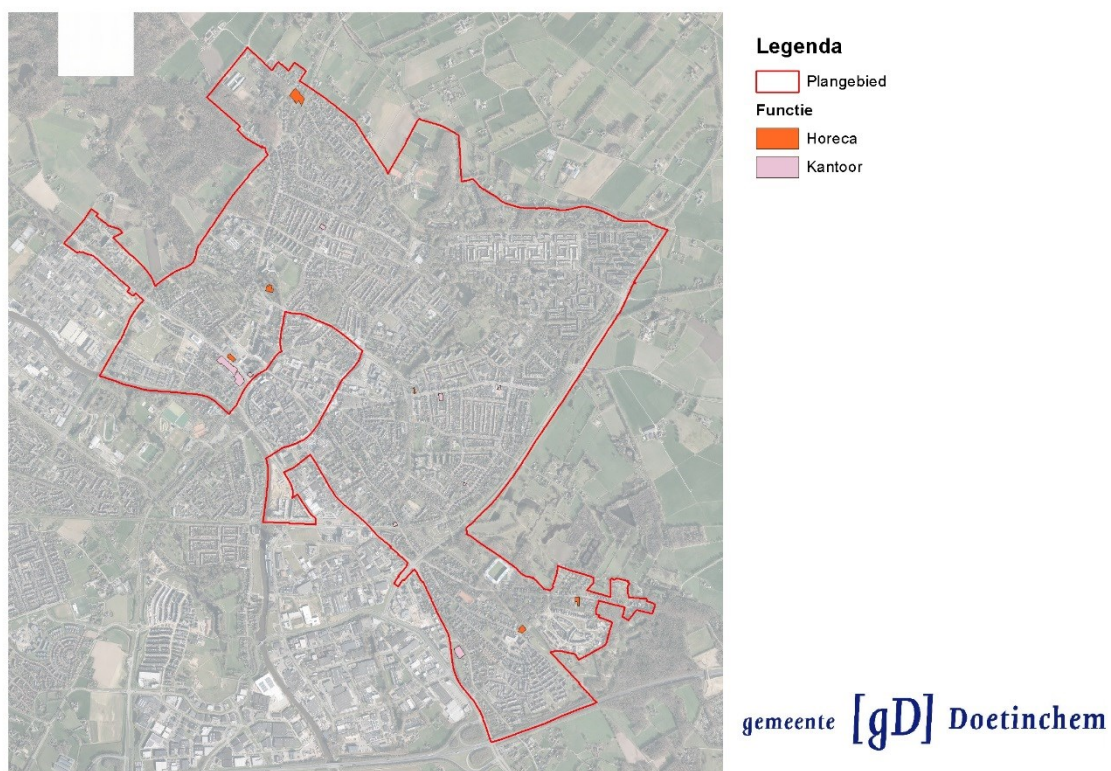


Ligging van de verschillende centrum-, detailhandel- en dienstverleningsfuncties binnen het deelgebied

Horeca en Kantoor

Aan de Keppelseweg 20 zit een horecagelegenheid. Hotel Villa 'Ruimzicht' is gevestigd aan de Ruimzichtlaan 150. In het noorden van het plangebied bevindt zich in de wijk Kruisberg ook een horecagelegenheid. In de wijk Oosseld zijn ook horecagelegenheden aanwezig zoals een cafetaria en een café. Aan de Varsseveldseweg bevindt zich te cafetaria.

Aan de Keppelseweg en Oude Terborgseweg zijn een aantal grote kantoren gevestigd. Verspreid over het plangebied komen nog een aantal kleine kantoren voor.

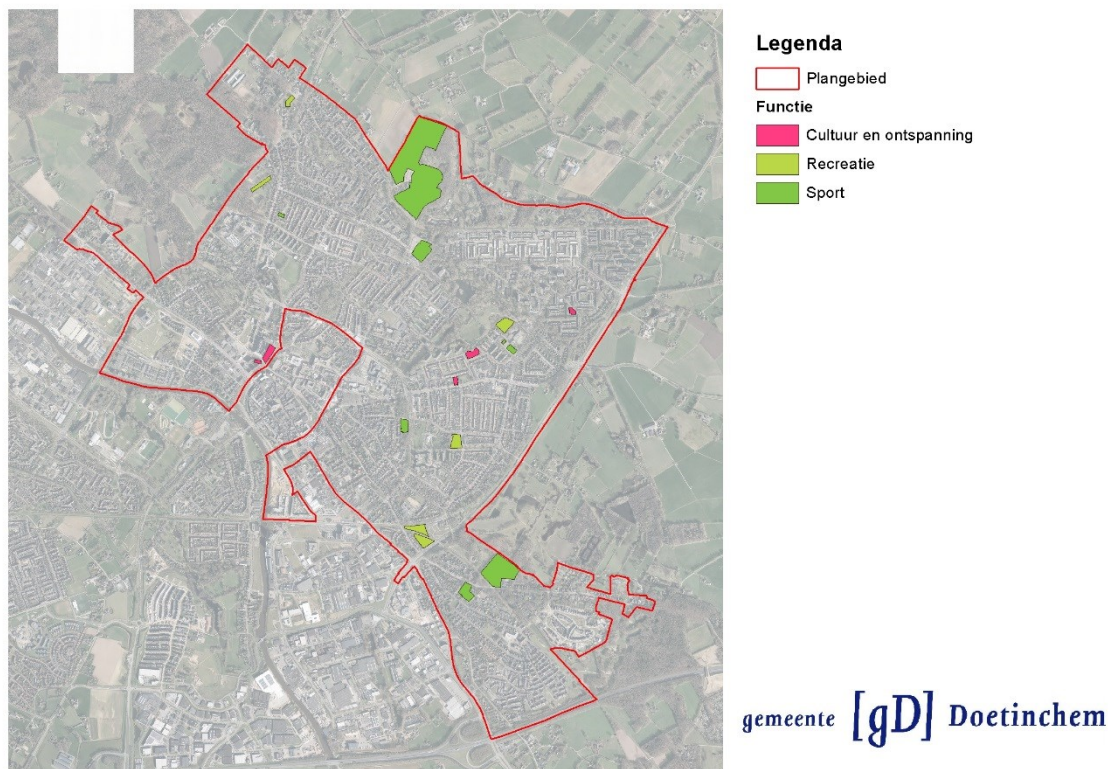


Ligging van de horeca- en kantoorfuncties in Doetinchem Oost

Cultuur en ontspanning, recreatie en sport

Aan de Hofstraat zit een bioscoop en schouwburg Amphion. Verspreid over het plangebied zitten een aantal volkstuinen. De volkstuinen vallen onder de hoofdfunctie recreatie.

Aan de Lijsterbeslaan 101 zit stadion De Vijverberg. Aan de Esdoornlaan 24 zit een tennisvereniging. In het noorden van het plangebied zit sportcomplex de Bezelhorst en Zwembad Rozengarde.

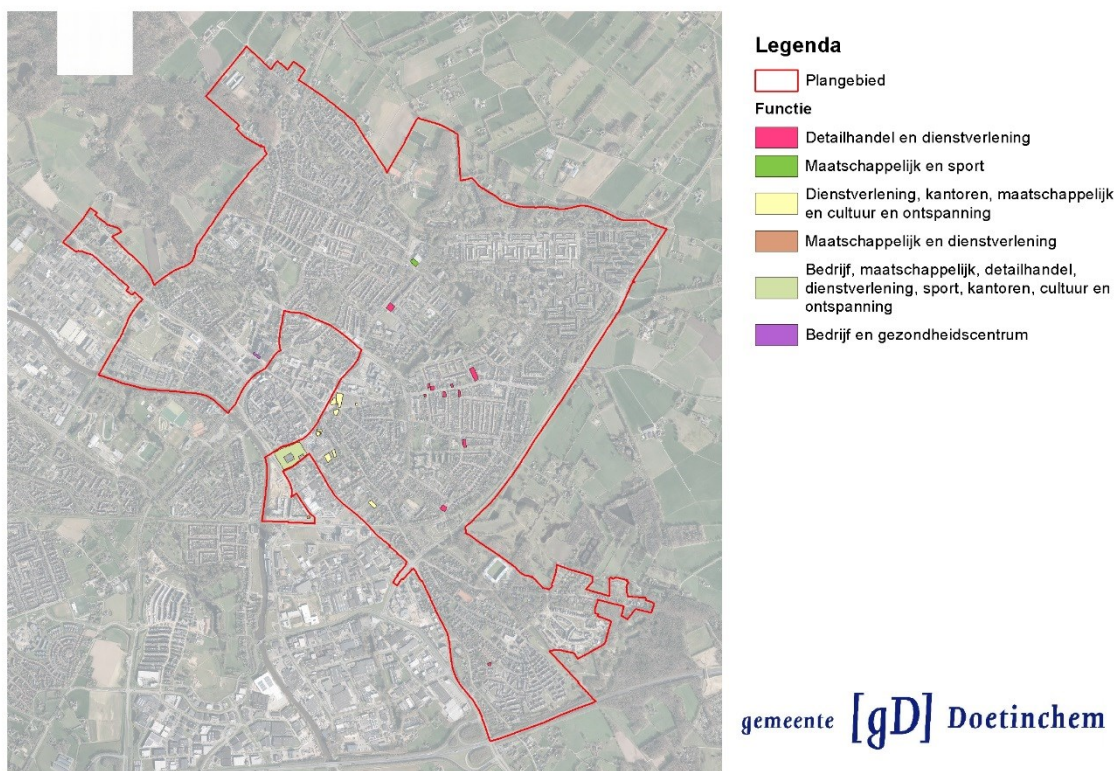


De locaties met een cultuur en ontspannings-, recreatie- en sportfuncties

Gemengde functies

Verspreid over het plangebied komen verschillende plekken ook gemengde functies voor. Het zijn veelal combinaties van twee, drie of meer functies:

- Detailhandel en dienstverlening;
- Maatschappelijk en sport;
- Dienstverlening, kantoren, maatschappelijk en cultuur en ontspanning;
- Maatschappelijk en dienstverlening;
- Bedrijf, maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening, sport, kantoren, cultuur en ontspanning;
- Bedrijf en gezondheidszorg.



gemeente [gD] Doetinchem

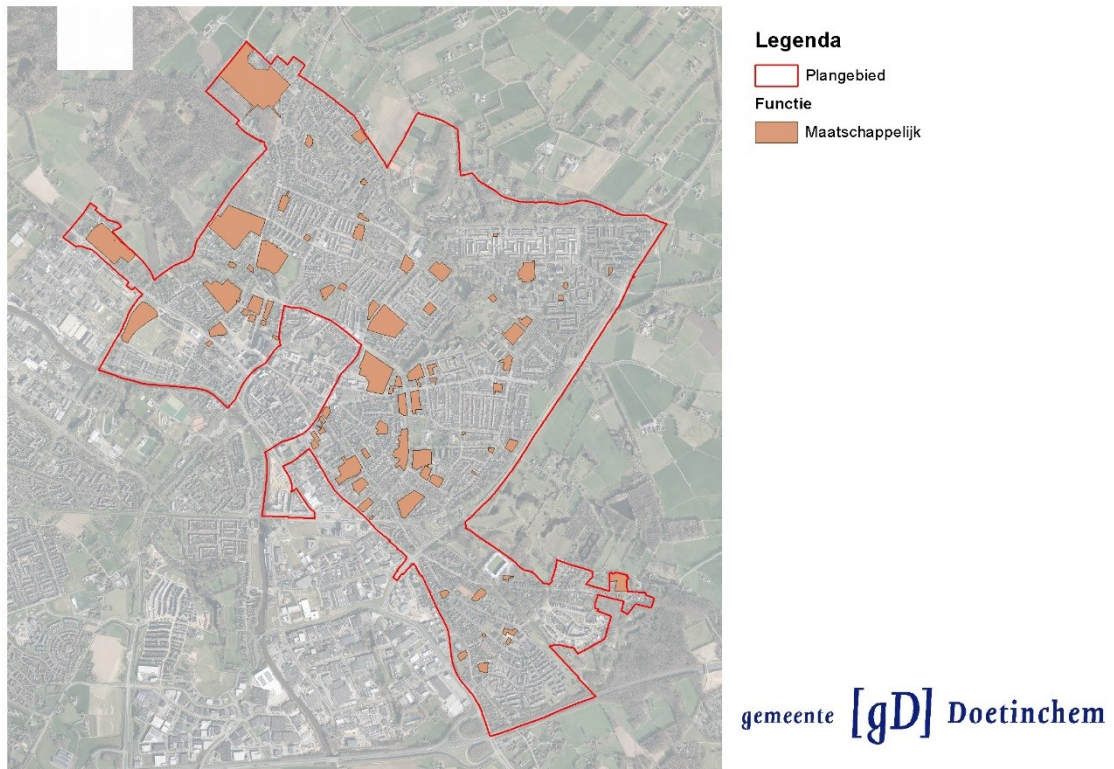
De gemengde functies in Doetinchem Oost

Maatschappelijk

Verspreid door het deelgebied komen meerdere maatschappelijke functies voor.

De functies zijn zowel onderwijs, religie als ook gezondheidszorg.

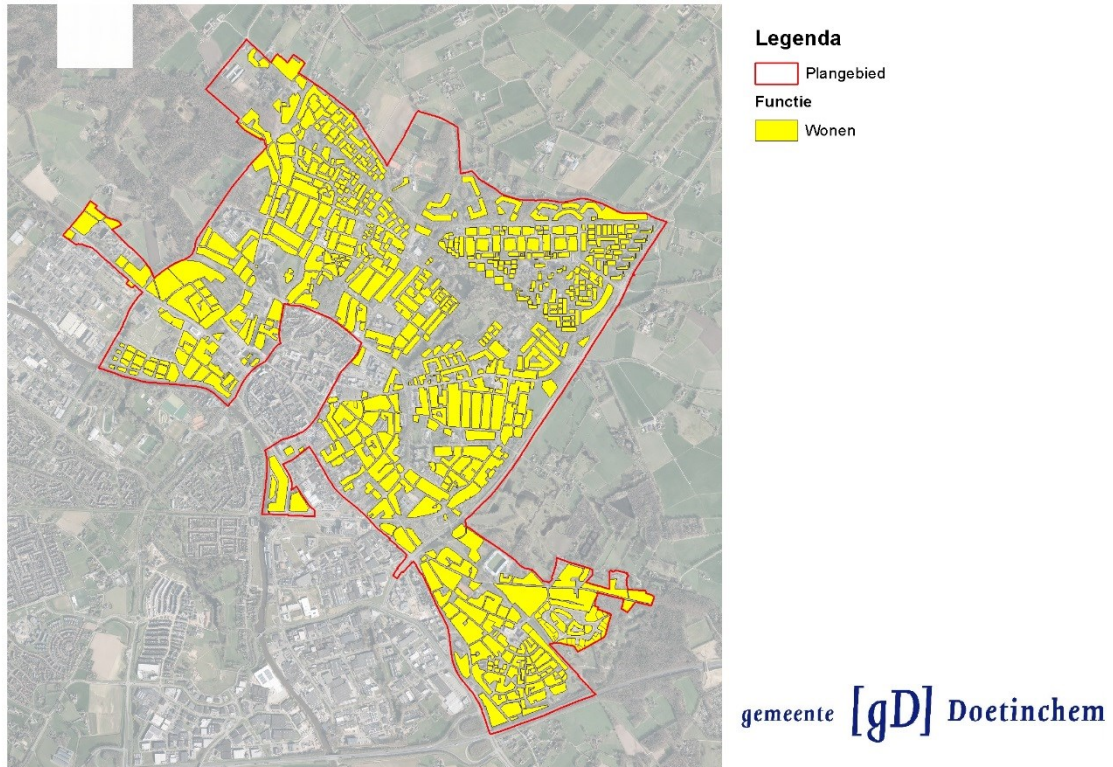
In de navolgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar een maatschappelijk functie zit.



De verschillende maatschappelijke functies in Doetinchem Oost

Wonen

De meest voorkomende functie in het Doetinchem Oost is wonen. Dit zijn zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. In de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar overwegend de functie wonen op van toepassing is. De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem Oost

Bijlage 16 Functies in deelgebied Langerak

Functies in deelgebied Langerak

In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies in Langerak. De hoofdfunctie kan gecombineerd zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de bestemming is beschreven in paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

Bedrijf en Horeca

De ijzergieterij 'Vulcanus' is het grootste en bekendste bedrijf van Langerak. Aan de noordkant van de Keppelseweg is ook een bedrijf gevestigd.

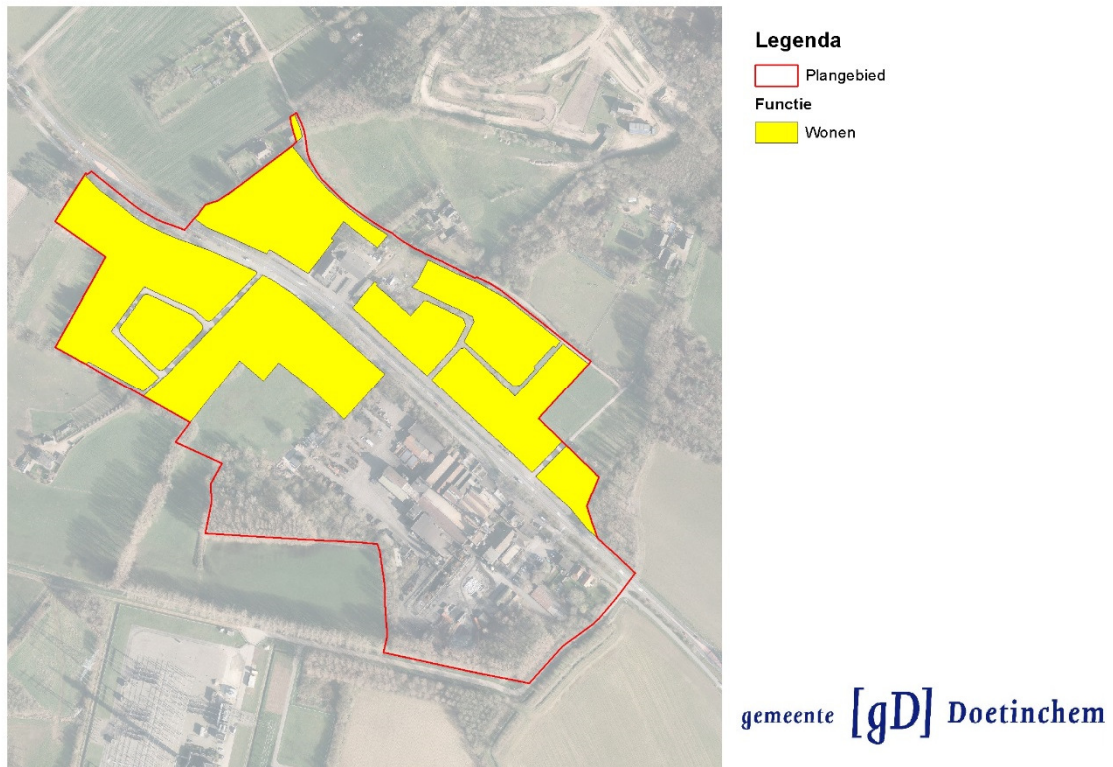
Aan de Keppelseweg is een horeca complex gevestigd. Deze staat al langere tijd leeg, hier was zaal 'Veldhoen' gevestigd.



De ligging van de bedrijf en horeca functies in Langerak

Wonen

Wonen is een veel voorkomende functie in Langerak. Er zijn zowel rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Gestapelde woningen komen niet voor in Langerak.



De ligging van de woningen binnen het deelgebied Langerak

Bijlage 17 Functies in deelgebied Bedrijventerreinen

Functies in deelgebied Bedrijventerreinen

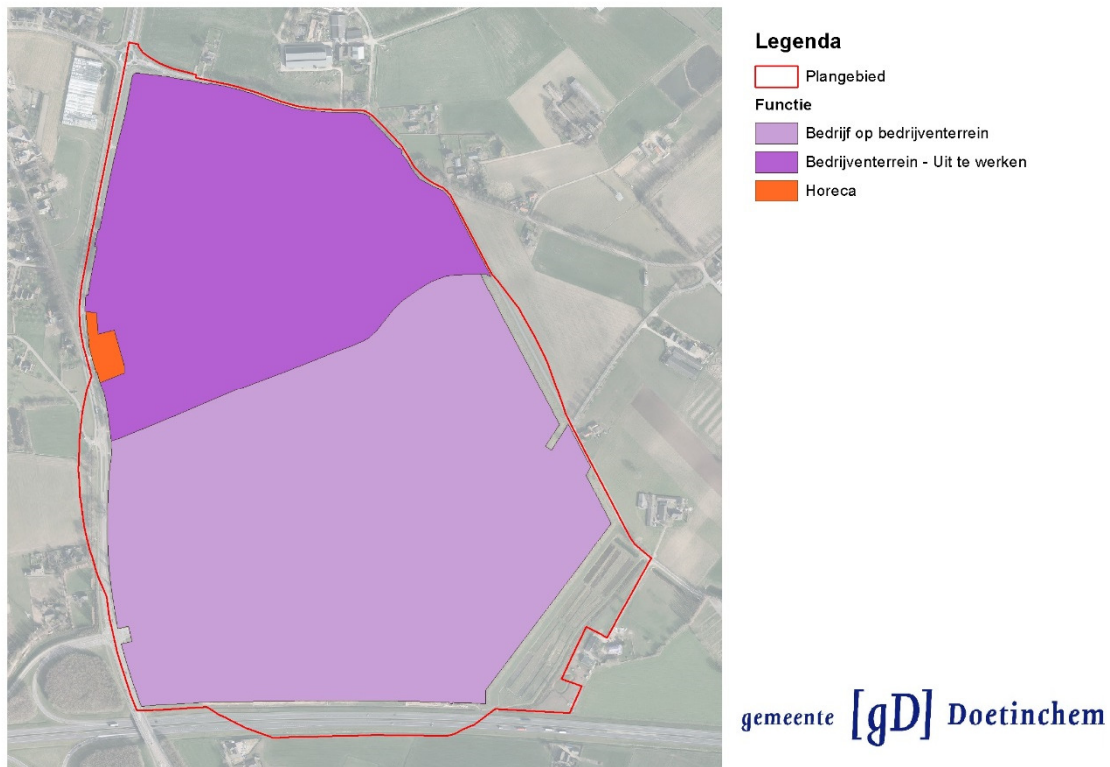
Binnen het deelgebied bedrijventerreinen is de voornaamste functie bedrijf op het bedrijventerrein. Op de bedrijventerreinen komt de functie wonen niet veel voor. Dit komt omdat een bedrijventerrein niet bedoeld is om te wonen. De woonfunctie kan beperkend werken voor de bedrijven die er omheen liggen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels. Navolgend volgt per deelgebied een uiteenzetting van de voornaamste functies.

De bedrijventerreinen bestaan uit de vijf deelgebieden, namelijk:

- A18 Bedrijvenpark;
- Wijnbergen, Verheulsweide en Hamburgerbroek;
- De Huet en Keppelseweg;
- Diepenbroek-Zuid;
- Akkermansweide.

A18 Bedrijvenpark

Het A18 Bedrijvenpark is gelegen aan de snelweg A18 bij de afslag Wehl. Dit bedrijvenpark is een ontwikkelingslocatie voor bedrijven. Op het bedrijventerrein is zware industrie toegestaan. De kavels voor het zuidelijk deel zijn al uitgegeven. In het zuidelijk deel zitten verschillende bedrijven in de maakindustrie. Onder andere een pluimveeverwerker, een transportbedrijf, een autogarage, een kunststofbewerker, een bouwbedrijf en een schildersbedrijf. Voor het noordelijk deel heeft de gemeente een uitwerkingsplicht. Functies die op dit moment nog in dit gebied gevestigd zijn zoals enkele woningen, gaan in de toekomst verdwijnen.



Ligging van de verschillende functies op het bedrijventerrein op het A18 Bedrijvenpark

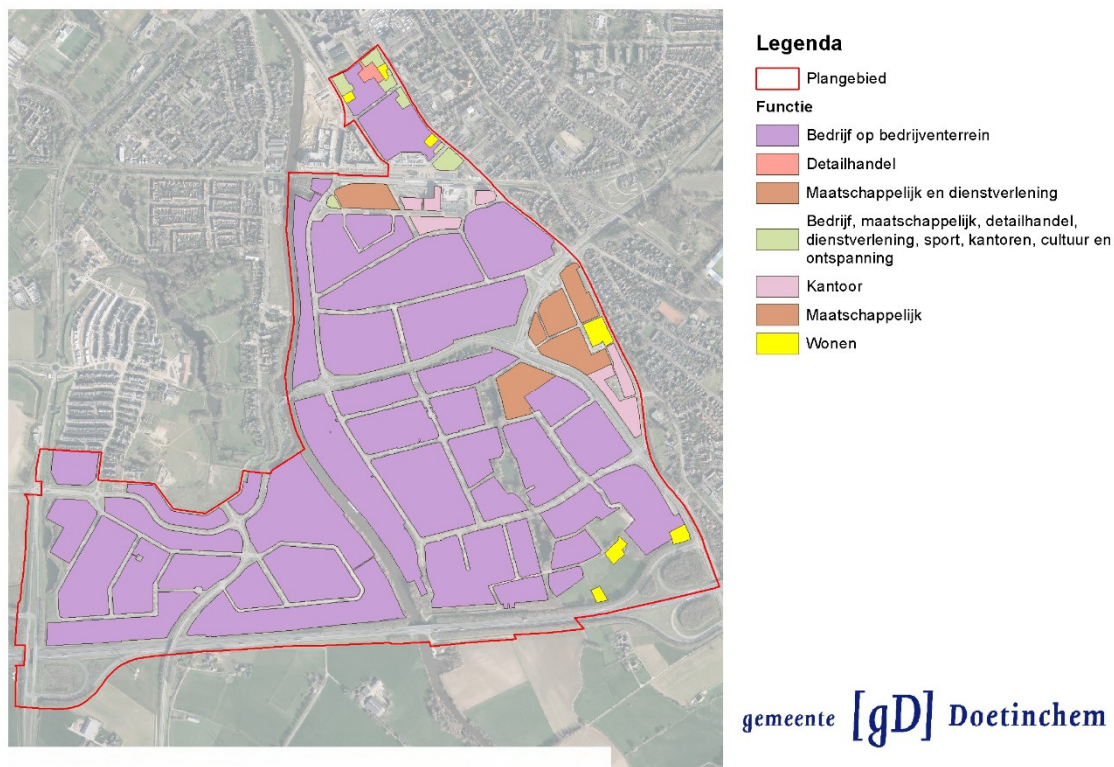
Wijnbergen, Verheulswede en Hamburgerbroek

De bedrijventerreinen Wijnbergen, Verheulswede en Hamburgerbroek zijn gelegen aan de noordzijde van de snelweg A18. Op deze bedrijventerreinen zijn vooral transport-, maak- en verwerkingsbedrijven gevestigd.

Woonboulevard Doetinchem aan de Doetinchemseweg is een locatie met perifere detailhandelsvestiging (PDV-locatie), waar grootschalige meubel- en beddenwinkels gevestigd zijn. Aan de oostkant van bedrijventerrein Verheulswede ligt de PDV-locatie Boulevard-Oost. Op deze locatie die gelegen is op bedrijventerrein Verheulswede zitten voornamelijk bouwmarkten en woninginrichters.

Aan de noordzijde (Stationsomgeving) en de oostzijde (Koopmanslaan) van bedrijventerrein Verheulswede, zijn zelfstandige kantoren aanwezig. Aan de oostkant van Verheulswede op de hoek Bedrijvenweg en Oostelijke Randweg zitten o.a. een agrarische middelbare school, een uitvaartcentrum en kantoren.

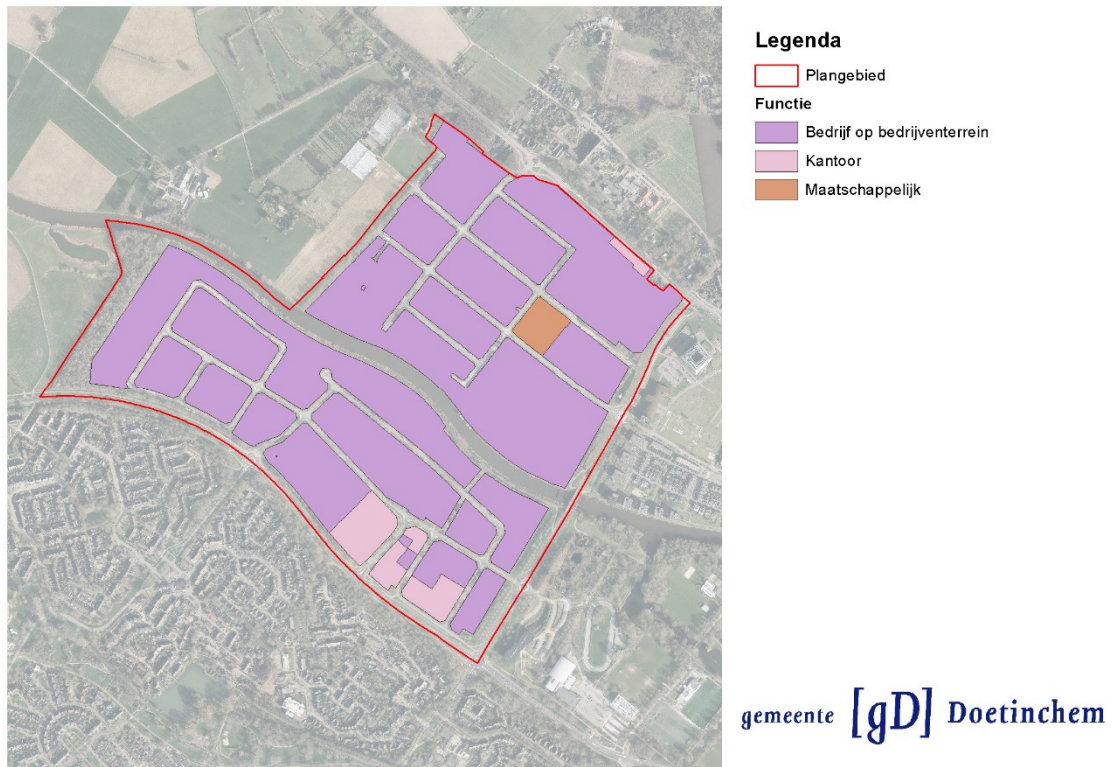
Aan de noord- en oostzijde van bedrijventerrein Hamburgerbroek (langs de IJsselkade en Terborgseweg) is sprake van enige menging van functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. Aan de zuidzijde van Hamburgerbroek ligt het treinstation Doetinchem.



Ligging van de verschillende functies op de bedrijventerreinen Wijnbergen, Verheulswede en Hamburgerbroek

De Huet en Keppelseweg

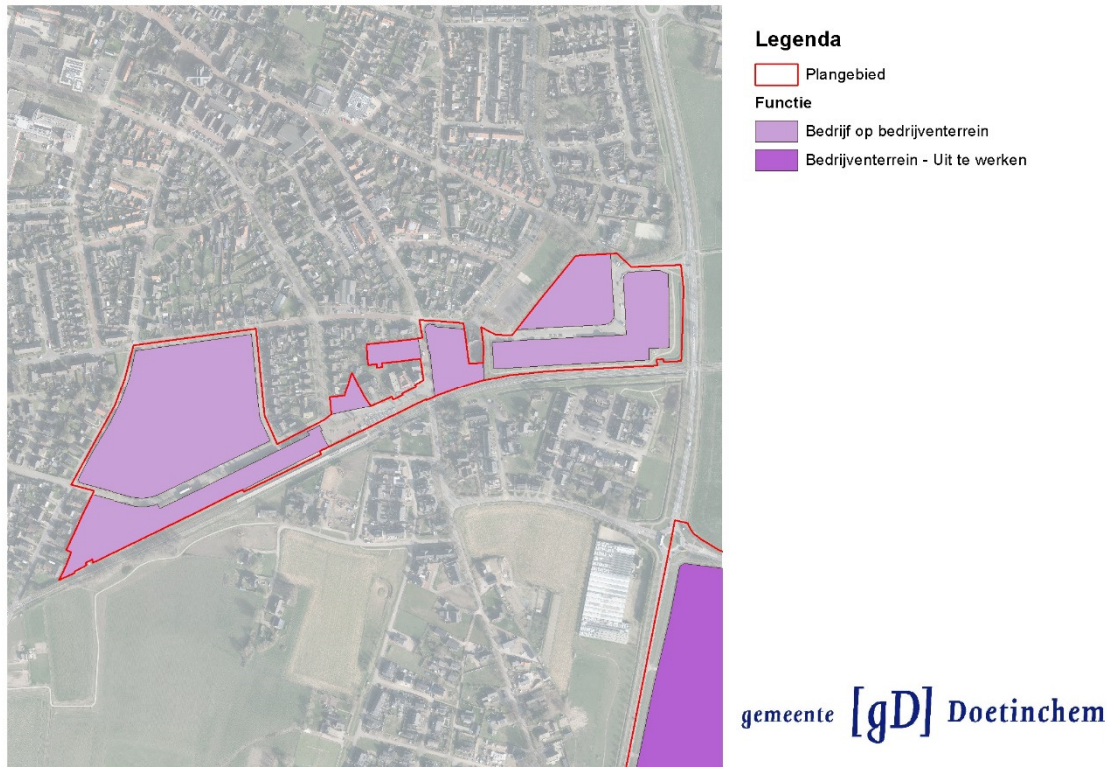
Bedrijventerreinen De Huet en Keppelseweg zijn gelegen aan de noordkant van Doetinchem. De Oude IJssel vormt de scheiding tussen beide bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein De Huet kent diverse groothandels, maak- en verwerkingsbedrijven. Ook zijn er enkele zelfstandige kantoren aanwezig. Bedrijventerrein Keppelseweg is één van de oudere bedrijventerreinen in de gemeente Doetinchem. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich doordat er relatief veel autobedrijven gevestigd zijn.



Ligging van de verschillende functies op de bedrijventerreinen De Huet en Keppelseweg

Diepenbroek-Zuid

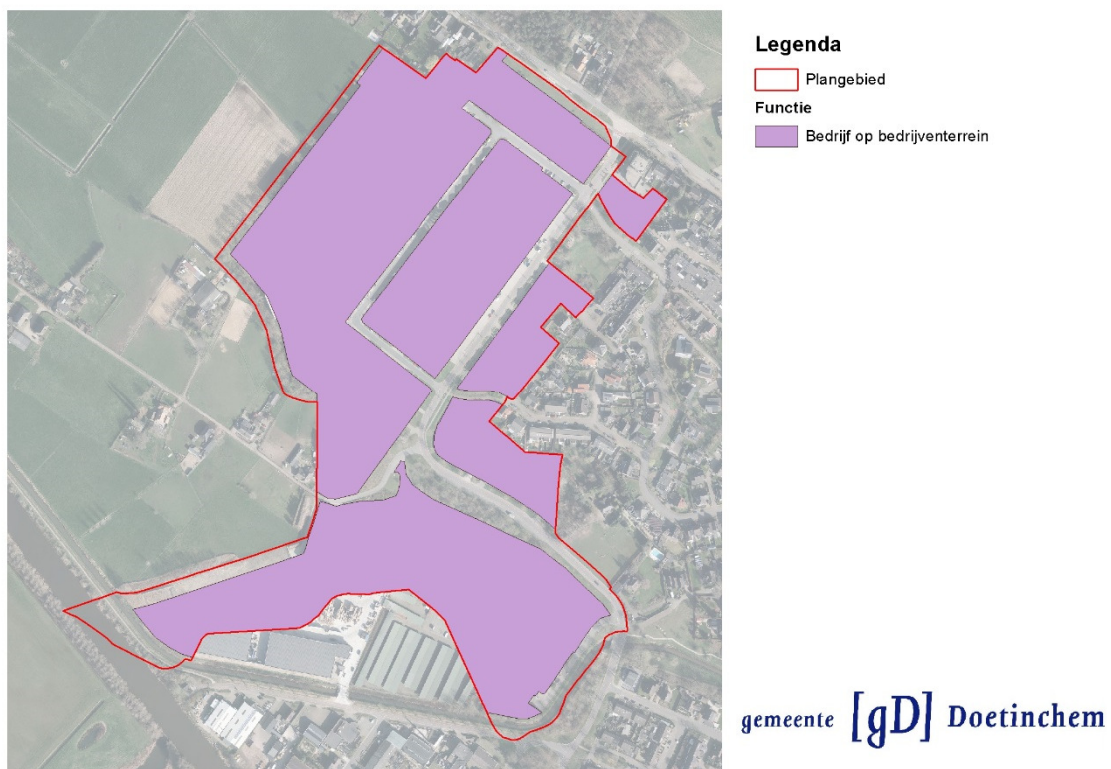
Dit bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van Wehl. Dit bedrijventerrein is beschreven bij de functies in deelgebied Wehl. Korteidshalve wordt daar naar verwezen.



Ligging van de bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid

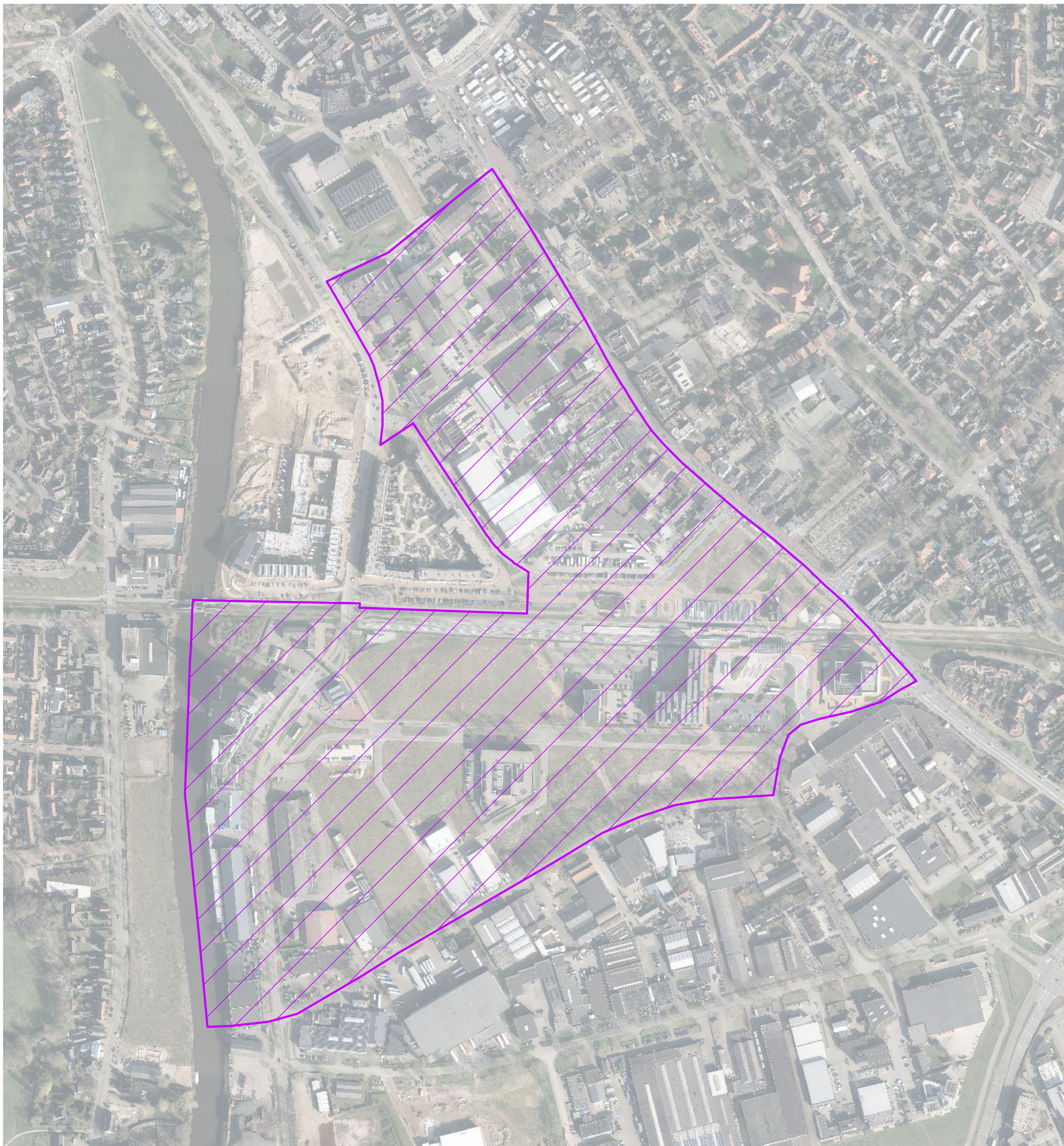
Akkermansweide

Aan de zuidoostkant van Gaanderen ligt het bedrijventerrein Akkermansweide. Dit bedrijventerrein is beschreven bij de functies in deelgebied Gaanderen. Korte tijdshalve wordt daar naar verwezen.

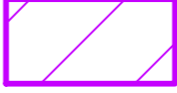


Ligging van de bedrijfsfuncties op het bedrijventerrein Akkermansweide

Bijlage 18 BIVA Hamburgerbroek BIS



Legenda

 Hamburgerbroek BIS

Kaart ligging Hamburgerbroek BIS.
Naar dit gebied mogen de bestaande kringloopwinkels verhuizen.

gemeente **[gD]** Doetinchem

Bijlage 19 Akoestisch onderzoek Lookwartier

PM

Bijlage 20 Molenbiotopen

Biotooprapport: 34

Algemene informatie

Naam: Rembrandt / De Vos
Plaats: Kilder

Adres:
Molenweg 10
7035 CL Kilder



Parameters voor de berekening

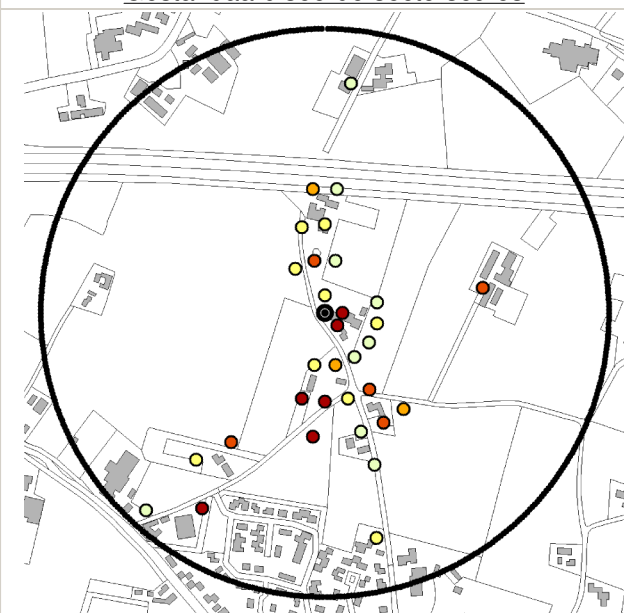
Maaiveldhoogte: 15,3 meter t.o.v. NAP
Stellinghoogte: 2,7 meter
Lengte van het gevlucht: 22,5 meter

Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 79106
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 360

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden

Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur					

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur						
percentage	3%	3%	1%	2%	2%	89%

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 16
Noordwest: 2
West: 0
Zuidwest: 12

Noordoost: 0
Oost: 12
Zuidoost: 18
Zuid: 26

Resultaten - totaal

Totaalscore: 86 = Goed

Biotooprapport: 34

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



Biotooprapport: 51

Algemene informatie

Naam: Aurora
 Plaats: Dichteren
 Adres:
 Auroraweg 6
 7007 GZ Doetinchem



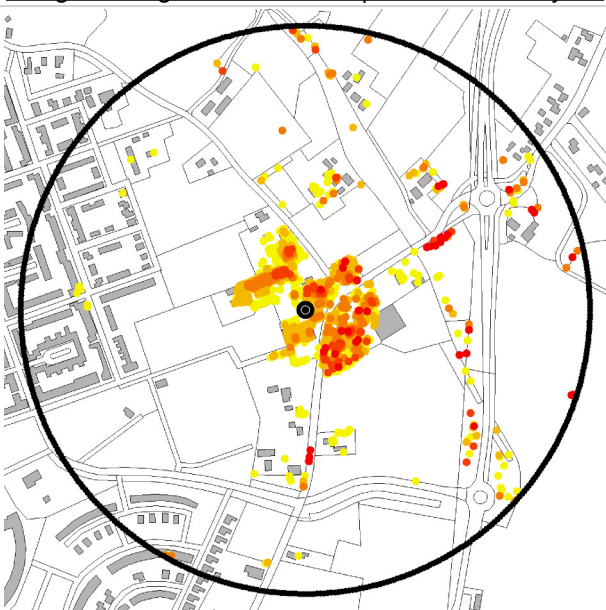
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 13,5 meter t.o.v. NAP
 Stellinghoogte: 0 meter
 Lengte van het gevluht: 20,66 meter

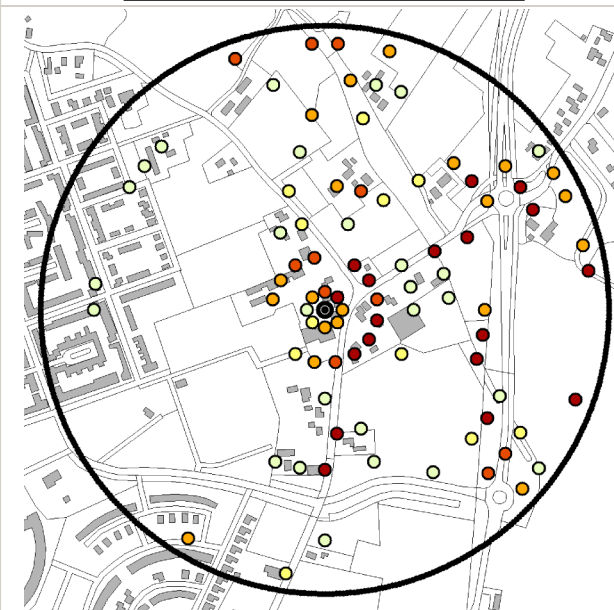
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 82202
 Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 1695

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur	Yellow	Light Orange	Orange	Dark Orange	Red

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur	Light Green	Yellow	Orange	Dark Orange	Red	Dark Red
percentage	9%	4%	7%	4%	6%	70%

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 47
 Noordwest: 14
 West: 6
 Zuidwest: 7

Noordoost: 61
 Oost: 42
 Zuidoost: 38
 Zuid: 28

Resultaten - totaal

Totaalscore: 243 = Aanvaardbaar

Biotooprapport: 51

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



Biotooprapport: 53

Algemene informatie

Naam: De Walmolen
Plaats: Doetinchem

Adres:
IJsselkade 30
7001 AP Doetinchem



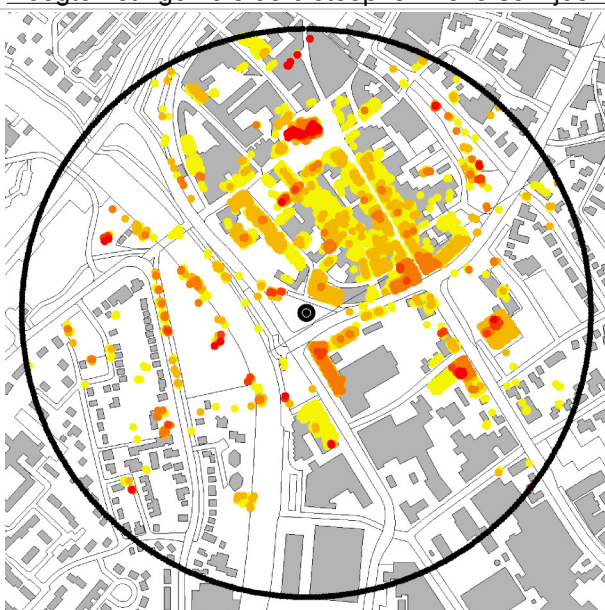
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 15,5 meter t.o.v. NAP
Stellinghoogte: 6,7 meter
Lengte van het gevlucht: 23 meter

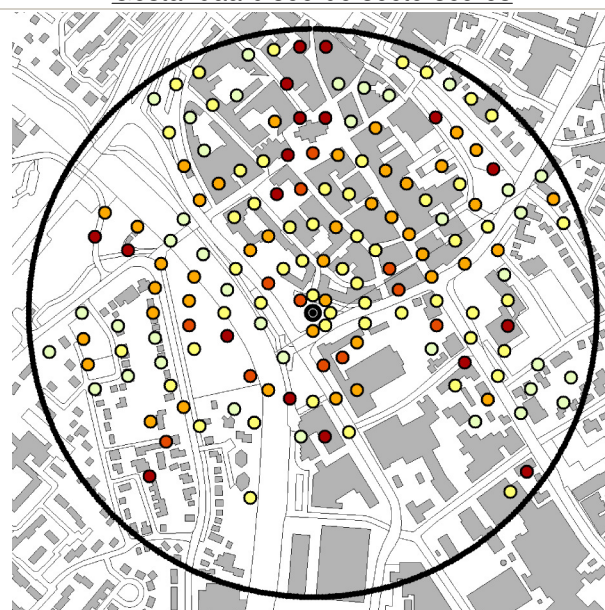
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 93593
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 5326

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur					

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur						
percentage	13%	19%	15%	4%	6%	43%

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 84
Noordwest: 53
West: 57
Zuidwest: 30

Noordoost: 77
Oost: 55
Zuidoost: 26
Zuid: 27

Resultaten - totaal

Totaalscore: 409 = Bedenklijk

Biotooprapport: 53

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



Biotooprapport: 132

Algemene informatie

Naam: Bernadette
Plaats: Nieuw Wehl

Adres:
Kerkhofweg 12
7031 JE Wehl



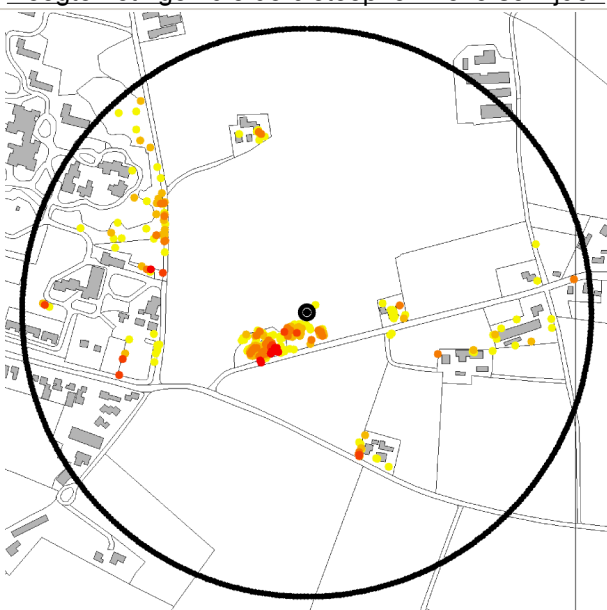
Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 14,4 meter t.o.v. NAP
Stellinghoogte: 0 meter
Lengte van het gevlucht: 21,5 meter

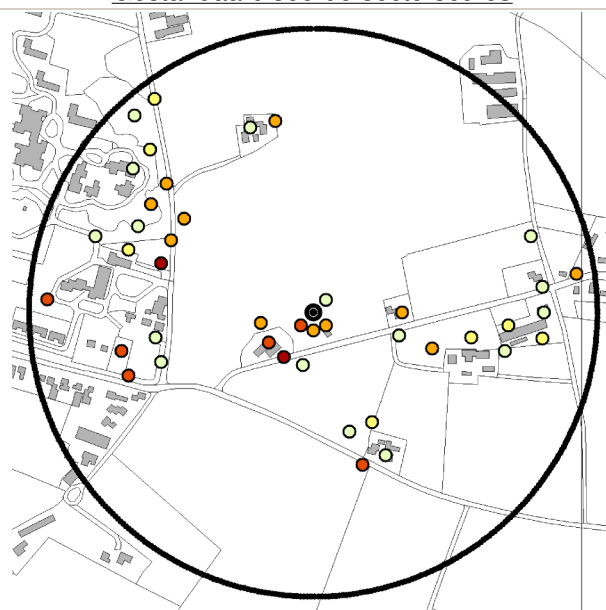
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 80320
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 248

Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur					

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur						
percentage	6%	2%	4%	2%	1%	85%

Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 4
Noordwest: 19
West: 25
Zuidwest: 13

Noordoost: 1
Oost: 20
Zuidoost: 6
Zuid: 9

Resultaten - totaal

Totaalscore: 97 = Goed

Biotooprapport: 132

Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW

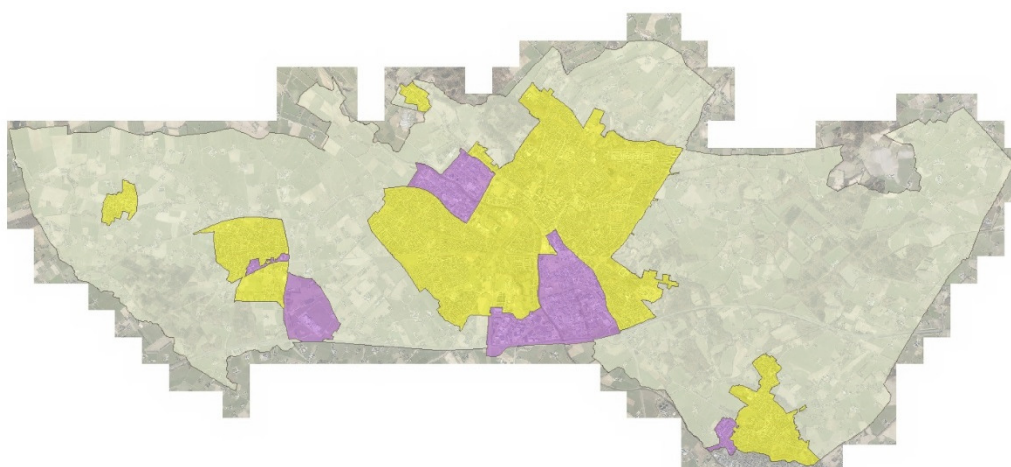


Bijlage 21 Gebiedstypen

Legenda

Gebiedstypen

-  Bedrijventerreinen
-  Buitengebied
-  Woongebieden



gemeente [gD] Doetinchem

Bijlage 22 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen

1. Richtafstandenlijsten

De tabellen zijn een selectie uit de lijsten zoals deze door het VNG is opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009'. De lijst is gescreend op ruimtelijke wenselijkheid voor de specifieke bestemming waaraan de lijst gekoppeld is.

2. Hoofdindeling

Lijst 1 (aanwezig bij dit bestemmingsplan) gaat uit van bedrijfsactiviteiten, gerangschikt naar SBI-codes van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Bij activiteiten kunnen daarnaast specifieke opslagen en installaties voorkomen. Lijst 2 (niet aanwezig bij dit bestemmingsplan), te vinden in 'Bedrijven en milieuzonering', bevat milieuaspecten en richtafstanden voor deze opslagen en installaties.

3. Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen (zie hierna). De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De activiteiten zijn zodanig gedefinieerd en geclusterd dat er in het licht van de soorten milieubelasting (geur, stof, geluid, gevaar) sprake is van een zekere uniformiteit. In de praktijk zal binnen een activiteit variatie in de milieubelasting voorkomen.

In de tabel is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

4. Geluid: continu (C) en zonering (Z)

Bij bepaalde activiteiten is na de afstand voor geluid de letter C van 'continu' aangegeven. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is bij bepaalde activiteiten na de afstand voor geluid de letter Z van 'zonering' opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd) en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, moet in dat plan een geluidzone worden opgenomen.

5. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

Als de letter R van 'risico' is aangegeven, kunnen activiteiten onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dit altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is, is de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

6. Milieucategorie: divers (D)

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' moderne activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van 'divers' opgenomen. Deze activiteiten kunnen een groter variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

7. Index voor verkeersaantrekkende werking: goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

8. Overige aandachtspunten: visuele hinder, bodemverontreiniging (B) en luchtverontreiniging (L)

Het aspect visueel hinder is een indicator voor de visuele inpasbaarheid van activiteiten. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken index 3 en kleine(re) kantoorgebouwen index 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Het betreft alleen een signaalfunctie.

De index voor bodemverontreiniging (B) kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. Deze index is opgenomen als een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora; bijvoorbeeld verzurende stoffen op natuurgebieden en zware metalen op groentes. Bij het gebruik van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van 'luchtverontreiniging' opgenomen.

9. Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de lijsten gebruikt, in aanvulling op de hiervoor genoemde en verklaarde afkortingen:

- : niet van toepassing of niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit

p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar

Bijlage 23 Nota van inspraak voorontwerp Doetinchem Oost - 2018

**Nota van inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
Doetinchem Oost - 2018**

Anonieme versie

Gemeente Doetinchem, afdeling ruimte
Datum: 8 februari 2021
Opsteller: J. Nieuwenhuis

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgde procedure	3
Ontvangen inspraakreacties.....	3
Inloopavond	4
Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties.....	5
Inspraakreactie 1	5
Inspraakreactie 2.....	5
Inspraakreactie 3.....	6
Inspraakreactie 4.....	6
Inspraakreactie 5.....	7
Inspraakreactie 6.....	7
Inspraakreactie 7.....	7
Inspraakreactie 8.....	8
Inspraakreactie 9.....	8
Inspraakreactie 10.....	8
Inspraakreactie 11.....	9
Inspraakreactie 12.....	10

Korte omschrijving bestemmingsplan

Met de bekendmaking en terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018' wordt met name het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om:

1. ongebruikte woningbouwmogelijkheden in Doetinchem Oost te schrappen;
2. nieuwe supermarkten uit te sluiten en de bestaande supermarkten vast te leggen op de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
3. zelfstandige kantoren te beperken tot een bruto-vloeroppervlakte van 500 m²;
4. de bestemming aan te passen van een aantal locaties die niet passend zijn bij de huidige feitelijke situatie:
 - Varsseveldseweg naast nr 93
 - J.F. Kennedylaan achter woningen nummers 34 t/m 44
 - Hoek Holterweg / Holterhoek bij Holterweg 138
 - Tussen Hofstraat 155 en Koperen Kees 1A
 - Zonneplein nabij 62
 - Hoek Terborgseweg / Oostelijke Randweg / Frans Halsweg
 - Zaagmolenpad tussen Snoekbaars en Brasem
 - Hoek Stoomtram / Ruimzichtlaan
 - Holterhoek 10
 - Het Straatje naast nr 1A en 2
 - Noordpunt Intermecoterrein Stationsstraat 4
 - Bij hotel Ruimzicht aan de Haareweg tegenover nr 30
 - Themansstraat 46
 - Tollensstraat tussen 16 en 24
 - Willem Rodalaan ongenummerd tegenover nr 12
 - Van Starckenborgstraat naast nr 30
 - Lidl Saronix-terrein naast IJsselstraat 4
 - Heelweg 21 en Zaagmolenpad 20A-B
 - Houtsmastraat 107 t/m 151
 - Torenallee 30, Lindelaan 8 en Peppelenlaan 2
 - IJsselstraat 25, 27 en 29
 - IJsselstraat 16 en 18
 - Haareweg 49, 75 en 83B

Gevolgte procedure

Vanaf 13 december 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen (t/m 23 januari 2019). Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen. Er zijn 12 inspraakreacties ingediend.

Ontvangen inspraakreacties

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

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [brieffschrijver 1], gedateerd op 17 december 2018, ontvangen op 17 december 2018, berichtnummer 1172303

2. [briefschrijver 2], gedateerd op 18 december 2018, ontvangen op 18 december 2018, berichtnummer 1172575
3. [briefschrijver 3], gedateerd op 2 januari 2019, ontvangen op 2 januari 2019, berichtnummer 1174639
4. [briefschrijver 4], gedateerd op 2 januari 2019, ontvangen op 2 januari 2019, berichtnummer 1174639
5. [briefschrijver 5], gedateerd op 2 januari 2019, ontvangen op 2 januari 2019, berichtnummer 1174639
6. [briefschrijver 6], gedateerd op 20 december 2018, ontvangen op 4 januari 2019, berichtnummer 1175402
7. [briefschrijver 7], gedateerd op 11 januari 2019, ontvangen op 11 januari 2019, berichtnummer 1178273
8. [briefschrijver 8], gedateerd op 16 januari 2019, ontvangen op 16 januari 2019, berichtnummer 1179014
9. [briefschrijver 9], gedateerd op 16 januari 2019, ontvangen op 16 januari 2019, berichtnummer 1179091
10. [briefschrijver 10], gedateerd op 16 januari 2019, ontvangen op 16 januari 2019, berichtnummer 1179231
11. [briefschrijver 11], gedateerd op 23 januari 2019, ontvangen op 23 januari 2019, berichtnummer 1181814
12. [briefschrijver 12], gedateerd op 23 januari 2019, ontvangen op 23 januari 2019, berichtnummer 1181806

Deze inspraakreacties zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze daaronder voorzien van een reactie van de gemeente. In reactie op de inspraakreacties in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Inloopavond

Op dinsdag 19 december 2018 was er van 18:00 tot 19:30 uur een inloopavond in het gemeentehuis. Iedereen heeft daar kennis kunnen nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en desgewenst vragen kunnen stellen aan de aanwezige ambtenaren.

Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties

Inspraakreactie 1

1-1. De briefschrijver heeft één opmerking op de opgestelde vlekkenkaart. Op deze kaart is de enkelbestemming 'Water' opgenomen bij de hoofdwaters van het waterschap. Dit is niet gebeurd bij één watergang, namelijk de watergang van de Zelhemseweg naar De Gaarde. Op de meegeleverde kaart bij de inspraakreactie is deze watergang te zien.

De hoofdwaters van het waterschap worden inderdaad voorzien van de passende bestemming 'Water'. De aangegeven watergang tussen Zelhemseweg naar De Gaarde zal in het ontwerpbestemmingsplan ook de bestemming 'Water' krijgen.

1-2. De briefschrijver wil de gemeente er op attenderen dat er een milieuzone rondom het rioolgemaal aan het Zaagmolenpad zit. Daarnaast geeft de briefschrijver aan dat er over de verschillende persleidingen zones zitten, in de vorm van dubbelbestemmingen. De briefschrijver geeft aan dat de zones opgenomen moeten worden in het nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan voor het gebied.

De zones rondom het gemaal en de persleiding zijn bewust niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit omdat dit niet relevant is voor het doel van het voorontwerp. Bij de verdere uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan worden de aangegeven zones rondom het gemaal en de persleidingen verwerkt. Voor nu worden de zones ter kennisname aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 1:

- De bestemming ter plekke van de hoofdwatergang van de Zelhemseweg naar De Gaarde wordt aangepast naar de bestemming 'Water'.

Inspraakreactie 2

2-1. De briefschrijver geeft aan dat Houtsmastraat 151 (voorheen 105) t/m Houtsmastraat 167 (oneven) de opgenomen bestemming 'Detailhandel' te beperkend is. Op basis van de overeenkomst en ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over commerciële voorzieningen en een wijkpost. De huidige functies zijn nu ook breder dan alleen maar detailhandel. Voorgesteld wordt om de bestemming 'Centrum' op te nemen, zodat ook dienstverlening, horeca categorie 1 en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

De opgestelde ruimtelijke onderbouwing 'Boddens Hosangstraat' vormt de basis voor de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze onderbouwing is ook de omgevingsvergunning verleend om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de ruimtelijke onderbouwing komen de functies van detailhandel, horeca en dienstverlening naar voren. Waarbij is aangegeven dat voor horeca plaats is voor één horecaonderneming in de vorm van een dagzaak (cafetaria). Dit is ter plekke van unit 1 uit de ruimtelijke onderbouwing. Dit zal met een aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden. De maatschappelijke functie (wijkpost) maakt geen onderdeel uit van de geldende aanwezige situatie. Daar wordt dan ook geen rekening meer mee gehouden in het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 2:

- In het ontwerpbestemmingsplan voor Doetinchem Oost worden de functies detailhandel en dienstverlening bij recht geregeld in de regels;
- De vergunde horeca mogelijkheid komt ter plekke van unit 1 terug in het ontwerpbestemmingsplan. Door het opnemen van een aanduiding op de plankaart.

Inspraakreactie 3

3-1. De briefschrijver is het niet eens met het voorontwerp, omdat in het voorontwerp voor de Visie Boodschappenstructuur en de 'gewenste hoofdstructuur supermarkten' onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van een grote supermarkt aan de IJsselstraat. Met name de invloed van de grote supermarkt op de kwaliteit van het wonen aan de IJsselstraat en de achterliggende straten. Volgens de briefschrijver biedt het voorontwerp ruimte om de supermarktactiviteiten te maximaliseren op hun verkoopvloeroppervlakte.

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan maakt planologisch geen nieuwe supermarkt mogelijk. De mogelijkheid voor het realiseren van een supermarkt is al planologisch vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Saronix e.o. - 2012'. In het huidige geldende bestemmingsplan is de maximale maatvoering opgenomen van 2.420 m² b.v.o. (brutovloeroppervlakte) voor de supermarkt. Dit wordt in het bestemmingsplan Doetinchem Oost ook weer overgenomen.

In het voorontwerp wordt geen nieuwe beleid vastgesteld. Het voorontwerp vertaald enkel en alleen de al vastgestelde Visie Boedschappenstructuur in een planologisch regime. Vanuit het beleid mag een supermarkt in het gebied 'stadcentrum', waar de beoogde supermarkt in ligt, uitbreiden tot maximaal 2.000 m² v.v.o. In het voorliggende geval zou de supermarkt in de toekomst met het huidige beleid mogelijk nog wat kunnen uitbreiden. Dit is afhankelijk van de verkoopvloeroppervlakte die gerealiseerd gaat worden. Deze mogelijke uitbreiding wordt niet bij recht mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor hoeft niet gevreesd te worden voor de kwaliteit van het wonen aan de IJsselstraat door het bestemmingsplan van Doetinchem Oost.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 3:

- Geen.

Inspraakreactie 4

4-1. De inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie nummer 3.

Zie de reactie onder 3-1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 4:

- Zie voor de gevolgen onder inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 5

5-1. De inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie nummer 3.

Zie de reactie onder 3-1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 5:

Zie voor de gevolgen onder inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 6

6-1. De briefschrijver zou graag zien dat op het perceel IJsselstraat 29 de huidige bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel' gehandhaafd blijft. Dit om te voorkomen dat de huidige activiteit die op het terrein worden uitgevoerd, namelijk het uitoefenen van het beroep kunstenaar met atelier en werkplaats, in strijd komt met het nieuwe bestemmingsplan. De voorgestelde wijziging zal de waarde van de woning met bedrijfsruimtes verminderen en een eventuele verkoop bemoeilijken.

In het voorontwerpbestemmingsplan is inderdaad alleen de bestemming 'Wonen' opgenomen voor het perceel. Op het adres van het voorgenoemde perceel is geen bedrijf ingeschreven in de Kamer van Koophandel (KvK). Uit het bouw- en milieudossier blijkt evenmin dat er bedrijfsmatige activiteiten op het perceel ontplooit worden. Detailhandel wenst de gemeente vanuit haar beleid te concentreren in het centrum van Doetinchem. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor alle woningen, waaronder de IJsselstraat 29, de regeling voor vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf opgenomen. Hiermee is het mogelijk om op kleine schaal bedrijfsactiviteiten te ontplooiën en de verkoop van goederen van ter plaatse gemaakte goederen. Maar alleen detailhandel wordt uitgesloten. De activiteit die de briefschrijver aanhaalt past binnen de vrije beroepen en de aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven die geregeld gaan worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 6:

- Geen.

Inspraakreactie 7

7-1. De briefschrijver wil graag dat de bestaande planologische mogelijkheden gehandhaafd blijven van het pand aan de Frielinkstraat 1. Namelijk o.a. kantoren met meer dan 500 m² en maatschappelijk met zes (zorg)woningen. De briefschrijver ziet dit nu niet terug in het voorontwerpbestemmingsplan aangezien alleen de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen.

Vanuit het kantorenbeleid zijn nieuwe grote zelfstandige kantoren (groter dan 500 m²) alleen op de stationslocatie en de locatie van de Koopmanslaan gewenst. De briefschrijver geeft aan dat er op dit moment al een zelfstandig kantoor/kantoren aanwezig is/zijn in het pand aan de Frielinkstraat 1. Bestaande (legale) grote zelfstandige kantoren worden in het ontwerpbestemmingsplan passend bestemd met de bestaande maten regeling bij de algemene regels.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestaande (zorg)woningen positief bestemd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 7:

- Geen

Inspraakreactie 8

8-1. De briefschrijver wil graag dat voor het perceel aan de Keppelseweg 33 de bestaande aan huis gebonden beroep en/of bedrijf regels blijven gelden. Namelijk de specifieke gebruiksregels bij wonen voor gebruik van 40% van de oppervlakte voor een aan huis gebonden beroep.

Met de vaststelling van het planologisch beleid 2011 zijn alle regels voor vrije beroepen en aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven bij woningen hetzelfde gemaakt. Dit planologisch beleid is vertaald naar alle bestemmingsplannen doormiddel van een parapluherziening 'Planologisch Beleid 2011', vastgesteld op 30 juni 2011. Deze parapluherziening geldt ook voor het perceel die de briefschrijver aanhaalt. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018' zijn de specifieke gebruiksregels voor vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf nog niet opgenomen. Dit omdat dit niet relevant is voor het doel van het voorontwerp. Namelijk voorzienbaarheid creëren van het schrappen van ongebruikte planologische mogelijkheden die niet passen in het beleid van de gemeente. In het op te stellen ontwerpbestemmingsplan komt de volledige regel voor vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in de regels terug. Ook de aangehaalde gebruiksregel van 40% van de oppervlakte voor een aan huis gebonden beroep.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 8:

- Geen.

Inspraakreactie 9

9-1. De briefschrijver wil graag dat voor het perceel aan de 2e Loolaan 32 de bestaande aan huis gebonden beroep en/of bedrijf regels blijven gelden. Namelijk de specifieke gebruiksregels bij wonen voor gebruik van 40% van de oppervlakte voor een aan huis gebonden beroep.

Zie de reactie onder 8-1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 9:

- Zie voor de gevolgen onder inspraakreactie 8

Inspraakreactie 10

10-1. De briefschrijver is het niet eens met de bestemming 'Groen' uit het voorontwerpbestemmingsplan voor het perceel aan het Zaagmolenpad in Doetinchem. Het perceel is kadastraal bekend als Ambt-Doetinchem sectie O 1130 & 1131, plaatselijk bekend als 'Gronden in Heelweg'. De briefschrijver geeft aan dat ze al enige tijd met de gemeente in overleg is om deze locatie als woningbouwlocatie te ontwikkelen. Ze geeft aan dat de markt vraagt om nieuwbouwwoningen. Met het zicht op toekomstige woningbouw op de locatie is dan ook tot op heden geen invulling gegeven aan de locatie. De briefschrijver verzoekt om de huidig geldende bestemming 'Maatschappelijk' in stand te laten.

Het voorontwerpbestemmingsplan is bedoeld om een planologische situatie te creëren die aansluit op de behoefte zoals opgenomen in het beleid. Om dit voor elkaar te krijgen creëren we voorzienbaarheid voor het schrappen de ongebruikte planologische mogelijkheden die niet passen binnen het beleid van de gemeente. Dit geldt voor de genoemde locatie zowel voor woningbouw als ook de maatschappelijke mogelijkheden. Zoals het voorontwerpbestemmingsplan aangeeft is er tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, de mogelijkheid aanwezig om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Recente ontwikkelingen

De briefschrijver is samen met de andere eigenaren van de 'Gronden in Heelweg' een woningbouwinitiatief gestart. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Daarom worden de 'Gronden in Heelweg' buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 10:

- De gronden in Heelweg buiten het plangebied laten.

Inspraakreactie 11

11-1. De briefschrijver geeft aan dat de voorgestelde bestemming 'Verkeer' voor de locatie tussen Hofstraat 155 en Koperen Kees 1a niet overeenkomt met de eerdere afspraken met de gemeente. Namelijk de getekende vaststellingsovereenkomst van 23 juni 2016. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de koop en verkoop van percelen tussen de gemeente en de briefschrijver. Maar ook over de nog te realiseren woningen.

De locatie tussen de Hofstraat 155 en Koperen Kees 1a is niet opgenomen in de vaststellingsovereenkomst van 23 juni 2016. De stelling dat deze locatie daarin wel is benoemd is onjuist. De locatie is feitelijk in gebruik als openbaar gebied. Vandaar dat de bestemming 'Verkeer' passend is voor deze locatie.

11-2. De briefschrijver geeft aan dat de voorgestelde bestemming 'Groen' voor de locatie naast nieuwbouw Ruimzichtlaan - locatie hoek Stoomtram / Ruimzichtlaan niet overeenkomt met eerdere afspraken met de gemeente. Namelijk de getekende vaststellingsovereenkomst van 23 juni 2016. Hierin staat vermeld dat op deze locatie 4 huurwoningen gebouwd kunnen worden.

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is vooraf niet beoordeeld of ongebruikte woningbouw mogelijkheden wel of niet passend zijn in het geldende woningbouwprogramma. De locatie is niet ontwikkeld voor woningbouw en ligt braak. Met het voorontwerpbestemmingsplan is voorzienbaarheid gecreëerd voor het schrappen van de ongebruikte woningbouw mogelijkheden. De briefschrijver geeft aan dat er een overeenkomst ligt met de gemeente over de ontwikkeling van 4 huurwoningen. Bij de verdere uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan naar een ontwerpbestemmingsplan worden de afspraken uit de overeenkomst gerespecteerd. Er wordt afhankelijk van de gemaakte afspraken in het ontwerpbestemmingsplan een passende woonbestemming opgenomen.

11-3. De briefschrijver geeft aan dat de locatie Het Palet nu bestemd is als 'Maatschappelijk'. De briefschrijver zou deze bestemming graag gewijzigd zien naar 'Wonen'. Dit om in de toekomst deze plek te kunnen gebruiken voor woningbouw.

De bestemming 'Maatschappelijk' die opgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan komt overeen met de geldende bestemming. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan als deze goed en volledig ruimtelijk onderbouwd zijn. Tevens moet de beoogde ontwikkeling passen in het huidige beleid van de gemeente. Mocht dit het geval zijn voor deze locatie dan kan de briefschrijver verzoeken om de bestemming 'Wonen'. Op voorhand kan de gemeente daar nu geen toezeggingen voor doen. Een concreet plan hiervoor is bij de gemeente niet bekend.

11-4. De briefschrijver geeft aan dat ze concrete plannen hebben voor op de locatie Bloemenbuurt in Oosseld. De briefschrijver komt hier in een later stadium mee terug bij de gemeente, waarschijnlijk eerste helft van 2019.

De mededeling wordt ter kennisname aangenomen. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zal gekeken worden wat de voortgang is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 11:

- Locatie hoek Stoomtram/Ruimzichtlaan: Op de plankaart wordt een passende woonbestemming opgenomen.

Inspraakreactie 12

12-1. De briefschrijver geeft aan dat de bestemming op het perceel Lindenlaan 8 van de geldende bestemming 'Gemengd - III' is omgezet naar de bestemming 'Wonen'. De briefschrijver denkt dat in de toekomst geen praktijk aan huis mogelijk is. Hierdoor is het perceel van cliënt voor potentiële kopers niet meer interessant.

Het huidige voorstel voor de bestemming 'Wonen' komt overeen met de feitelijke situatie ter plekke. Ander gebruik zoals nu planologisch mogelijk is (grote zelfstandige kantoren) is op dit moment niet aanwezig op het genoemde perceel. Praktijkruimten vallen onder een beroep en/of bedrijf aan huis. Een vrij beroep of een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf is bij de bestemming 'Wonen' mogelijk. Hiervoor wordt in het ontwerpbestemmingsplan bij deze bestemming een regeling opgenomen.

12-2. De briefschrijver geeft aan dat in het huidige bestemmingsplan Torenallee 2008 op het perceel Lindenlaan 8 een extra woningbouwmogelijkheid ligt. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Op het perceel Lindenlaan 8 is vanuit het bestemmingsplan Torenallee 2008 een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Deze ontheffingsmogelijkheid geeft aan dat college van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente een 2^e hoofdgebouw kunnen toevoegen. Dit is geen direct bouwrecht. Gezien vanuit de huidige tijd, zal het college van B&W niet meewerken aan het realiseren van een 2^e woning. Dit met name doordat de woning niet past in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het huidige beleid is er juist op gericht om alle ongebruikte woningbouwmogelijkheden te schrappen.

Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' vastgesteld. De parapluherziening geldt ook voor het perceel Lindenlaan 8, aangezien die ook een bestemming 'Gemengd-III' heeft. In de parapluherziening zijn voor alle bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' de ongebruikte woningbouwmogelijkheid al weg bestemd. Het voorontwerpbestemmingsplan zet deze lijn voort.

De briefschrijver geeft aan dat de punten 1 en 2 een verlies opleveren. Ter compensatie wil de briefschrijver dan graag een ruimer bouwvlak op het huidige perceel aan de Lindenlaan 8. Met een bijgevoegd kaartje doet de briefschrijver een voorstel.

Het bouwvlak is in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet bepaald. Op basis van het planologische beleid van de gemeente zijn hier wel uitgangspunten voor bekend, die ook voor dit perceel bij het ontwerpbestemmingsplan toegepast zal worden.

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan regelt geen initiatieven van insprekers. Als de briefschrijver graag een vergroting van het bouwvlak wil dan kan de briefschrijver daarvoor een verzoek indienen bij de gemeente Doetinchem. Aan een dergelijk verzoek zijn leges verbonden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreactie 12:

- Geen.

Bijlage 24 Nota van inspraak voorontwerp Bedrijventerreinen - 2019

**Nota van inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerreinen - 2019**

Anonieme versie

Gemeente Doetinchem, afdeling ruimte
Datum: 8 februari 2021
Opsteller: J. Nieuwenhuis

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Inloopavond	3
Ontvangen inspraakreacties.....	3
Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties.....	5
Inspraakreactie 1	5
Inspraakreactie 2	5
Inspraakreactie 3.....	6
Inspraakreactie 4.....	7

Korte omschrijving bestemmingsplan

Met de bekendmaking en terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019' wordt met name het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om:

1. ongebruikte woningbouwmogelijkheden op de bedrijventerreinen te schrappen;
2. nieuwe supermarkten uit te sluiten en de zich eventueel vestigende supermarkten (in de periode tussen voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan) vast te leggen op de dan bestaande verkoopvloeroppervlakte;
3. zelfstandige kantoren te beperken tot een bruto-vloeroppervlakte van 500 m²;
4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de volgende locaties aan te passen aan het feitelijke gebruik:
 - a) Perceel naast Radonstraat 8 (A18 Bedrijvenpark);
 - b) Locatie hoek Weemstraat/A18 (o.a. Argonstraat 1);
 - c) Perceel tegenover Hogeweide 115 (Verheulswaide);
 - d) Perceel Hogeweide 125 (Verheulswaide);
5. De drie woonwagenstandplaatsen aan de Roerstraat 2, 7 en 15 vast te leggen als bedrijfswoning, uitsluitend in de vorm van een woonwagen.

Gevolgte procedure

Vanaf 27 juni 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen (t/m 7 augustus 2019). Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen.

Inloopavond

Vanaf 27 juni 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen (t/m 7 augustus 2019). Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen.

Ontvangen inspraakreacties

Er zijn 4 inspraakreacties ingediend. Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

1. [brieffschrijver 1],
gedateerd op 16 juli 2019, ontvangen op 16 juli 2019, zaaknummer 1475867,
berichtnummer 1237539.
2. [brieffschrijver 2],
gedateerd op 25 juli 2019, ontvangen op 25 juli 2019, zaaknummer 1475981,
berichtnummer 1240926.
3. [brieffschrijver 3],
gedateerd op 19 juli 2019, ontvangen op 1 augustus 2019, zaaknummer
1477684, berichtnummer 1242937.

4. [brieffschrijver 4],
gedateerd op 5 augustus 2019, ontvangen op 7 augustus 2019, zaaknummer
1478731, berichtnummer 1244133.

Deze inspraakreacties zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader
aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente. Aan het eind staat of
de inspraakreactie gevolgen heeft voor het ontwerpbestemmingsplan dan wel leidt tot
wijzigingen in dat plan. In reactie op de inspraakreactie in deze nota worden de
brieffschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'brieffschrijver'.

Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties

Inspraakreactie 1

1-1. De briefschrijver wijst er op dat niet alle watergangen zijn bestemd met de bestemming 'Water' op het A18 Bedrijvenpark. Daarnaast is de waterpartij op hetzelfde bedrijventerrein ook niet bestemd met de bestemming 'Water'. De briefschrijver ziet graag de watergang en de waterpartij bestemd met de bestemming 'Water'.

De watergang en waterpartij op het A18 Bedrijvenpark zijn inderdaad niet bestemd met de bestemming 'Water', aangezien het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt is gebruikt. In het geldende bestemmingsplan en het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' opgenomen. Deze bestemming ligt op het hele noordelijk gedeelte van het A18 Bedrijvenpark omdat dit gebied nog ontwikkeld moet worden.

De vijver (waterpartij) is geen eigendom van het Waterschap. Hij maakt ook geen onderdeel uit van het watersysteem van het waterschap, maar is aangelegd als tijdelijke voorziening voor de retentie van regenwater van met name de Esbro. Uitgangspunt is altijd geweest dat de vijver weer gedempt zal worden om deze grond als bedrijventerrein uit te geven. Als alternatief voor deze retentievoorziening is er ruimte gereserveerd bij De Mussenhorst. Momenteel wordt onderzocht hoe groot deze retentievoorziening dient te zijn en of het mogelijk is om ook op andere plekken infiltratievoorzieningen te maken. Bij de planvoorbereidingen van het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark is met het waterschap overleg geweest om de watergang op het noordelijk gedeelte te verleggen naar de rand van het bedrijventerrein, langs de Weemstraat en de Doetinchemseweg. Hiervoor is in 2014 samen met het waterschap het rioolplan overeengekomen. Hierin staat ook hoe omgegaan wordt met het hemelwater. De vergunning (zaaknummer WRIJVERG-2-19663) waarin ook verwezen wordt naar dit rioolplan is verleend op 7 januari 2015.

Als het noordelijk gedeelte ontwikkeld wordt, dan zal daarna conform de uitwerkingsregels een passende bestemming opgenomen worden voor de functies die bij de uitwerking mogelijk gemaakt worden, waaronder water. Dit maakt geen onderdeel uit van de opvolger van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019', namelijk het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 1:

- Geen.

Inspraakreactie 2

2-1. De briefschrijver heeft de panden aan de Terborgseweg 60a en 62 te Doetinchem in zijn bezit. De briefschrijver vraagt om de bestemming 'Wonen' aan te laten passen naar een bestemming waarbij vergaderen, werkoverleg, kantoor, omkleden, opslag, parkeren en fietsenstalling mogelijk wordt gemaakt. De briefschrijver vindt een woonbestemming niet in lijn met het beoogde gebruik en niet wenselijk vanwege de ligging pal naast zijn bedrijf.

Het voorontwerpbestemmingsplan is vooral bedoeld om voorzienbaarheid te creëren voor het schrappen van ongebruikte (latente) planologische mogelijkheden. Dit met het oog op voorkomen van planschade. Te weten: schrappen van ongebruikte planologische woningbouw mogelijkheden, uitsluiten van nieuwe supermarkten en beperking van grote zelfstandige kantoren.

De opgenomen bestemming 'Wonen' komt overeen met de geldende planologische functie.

Als de briefschrijver de panden graag op een andere manier wil gebruiken met een andere functie, dan moet de planologische situatie aangepast worden. Hiervoor kan vooroverleg worden aangevraagd. Informatie over het indienen van een vooroverleg is te vinden via: https://simsite.doetinchem.nl/home/regelen_46502/product/vooroverleg-en-principebesluit_2483.html. Afhankelijk van de uitkomsten kan vervolgens een definitieve aanvraag worden ingediend.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 2:

- Geen.

Inspraakreactie 3

3-1. De briefschrijver geeft aan dat op verschillende adressen verschillende functies aanwezig zijn, te weten:

- Melkweg 4a: een opleiding en coaching bedrijf;
- Melkweg 8: een opleidingscentrum voor rijwielherstellers;
- Melkweg 8a: 'Fortuna' een leverancier/dienstverlener voor licht en geluid;
- Melkweg 8b 'De Opslag' een winkel met 2^e handspullen en curiosa;
- Melkweg 6b: 'Resell' een kringloopwinkel.

De briefschrijver verzoekt de gemeente om een zo ruim mogelijke bedrijvenbestemming op te nemen, zodat verhuur van de panden mogelijk blijft. Daarnaast ziet de briefschrijver graag de woningen, het opleidingscentrum en de kringloopwinkels terug op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is vooral bedoeld om voorzienbaarheid te creëren voor het schrappen van ongebruikte (latente) planologische mogelijkheden. Dit met het oog op voorkomen van planschade. Te weten: schrappen van ongebruikte planologische woningbouw mogelijkheden, uitsluiten van nieuwe supermarkten en beperking van grote zelfstandige kantoren.

De genoemde functies van de briefschrijver vallen niet onder de genoemde planologische mogelijkheden die geschrapt dan wel beperkt worden. Als de functies legaal tot stand zijn gekomen, dus met een vergunning, dan worden de functies op een passende wijze bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 3:

- Geen.

Inspraakreactie 4

4-1. De briefschrijver geeft aan dat de twee feitelijk aanwezige parkeerplaatsen voor auto's, die door de gemeente zijn aangewezen, in de bestemming 'Groen' vallen. Deze bestemming is volgens de regels van het voorontwerpbestemmingsplan niet bedoeld om in te parkeren.

De huidige twee parkeerplaatsen zijn per abuis in de bestemming 'Groen' terecht gekomen. De parkeerplaatsen hadden op de plankaart de bestemming 'Verkeer' moeten krijgen. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 4:

- De plankaart wordt aangepast waarbij de twee parkeerplaatsen worden opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.