

# Stedelijk gebied - 2021

Toelichting



Ontwerp



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	15
2.2 Functies	16
2.3 Ontwikkelingen	16
2.4 Wijzigingen	16
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	20
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	26
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>51</b>
4.1 Algemeen	51
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
4.3 Bodem	51
4.4 Akoestiek	52
4.5 Luchtkwaliteit	55
4.6 Externe veiligheid	56
4.7 Bedrijven en milieuzonering	60
4.8 Flora en fauna	60
4.9 Water	61
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	64
4.11 Molenbiotoop	68
4.12 Verkeer en parkeren	70

<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>73</b>
5.1	Inleiding	73
5.2	Toelichting op de regels	73
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>105</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>107</b>
7.1	Algemeen	107
7.2	Inspraak	107
7.3	Overleg	107

## **Toelichting**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Doetinchem is bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen binnen haar grondgebied. Hiervoor is het programma groeimodel bestemmingsplannen stedelijk gebied opgesteld. Het programma heeft voor ogen om in drie stappen het hele stedelijke gebied van de gemeente Doetinchem te voorzien van één actueel planologisch regime. Het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' is de derde en laatste stap van het groeimodel. De andere twee stappen zijn samen met de huidige stap in de onderstaande tabel weergegeven:

Stap	Gebied	Planning ontwerp ter inzage
Stap 1	Gaanderen (G) + Doetinchem West (DW)	Najaar 2019 <i>Huidige status: vastgesteld</i> 30-03-2020
Stap 2	G+DW + Wehl Nieuw-Wehl (WNW) + Centrum (C)	Voorjaar 2020 <i>Huidige status: vastgesteld</i> 05-11-2020
Stap 3	G+DW+WNW+C + Doetinchem Oost (DO) + Langerak (L) + Bedrijventerrein (BT)	Voorjaar 2021

Met een actueel bestemmingsplan wordt een goede basis gelegd bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (waarschijnlijk 1-1-2022) worden alle dan geldende bestemmingsplannen en beheersverordening in één keer het omgevingsplan. Hoe minder verschillende geldende planologische regimes we dan als gemeente hebben, hoe makkelijker het dan ook is om daarna met het omgevingsplan verder te gaan. Immers een omgevingsplan is breder dan de bestemmingsplannen zoals we die nu kennen. Als de Omgevingswet in werking is getreden moeten o.a. de gemeentelijke verordeningen ook een plek krijgen in het omgevingsplan.

De herziening van de nu geldende bestemmingsplannen is ook om een aantal andere redenen noodzakelijk:

- een actueel bestemmingsplan biedt een grotere rechtszekerheid aan burgers dan een verouderd plan. In een verouderd plan kunnen immers veel initiatieven slechts via afwijkingsprocedures worden gerealiseerd, waarbij opnieuw een ruimtelijke onderbouwing moet worden gegeven;
- een regelmatige actualisering biedt de mogelijkheid om het geldende bestemmingsplan aan te passen aan de verschillende feitelijk gewijzigde situaties, toegestaan via een partiële herziening of afwijking van het bestemmingsplan, waardoor ook voor burgers een goed overzicht is gewaarborgd;
- gewijzigd ruimtelijk overheidsbeleid (van verschillende niveaus) kan bij een actualisering worden vertaald. Op deze wijze blijft het bestemmingsplan, als het centrale plan in de ruimtelijke ordening, drager van het meest actuele ruimtelijke beleid.

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan legt de gemeente het volgende in het bestemmingsplan vast:

- de bestaande situatie, mits legaal, wordt ingepast;
- nieuw geformuleerd beleid met ruimtelijke gevolgen;
- uitgegaan wordt van een uniformering van de regels en de plankaart;
- ontwikkelingen die een aparte planologische procedure hebben doorlopen;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die:

1. ongeschikt zijn waardoor geen aparte planologische procedure noodzakelijk is, en;
2. geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben.

### Geen nieuwe ontwikkelingen

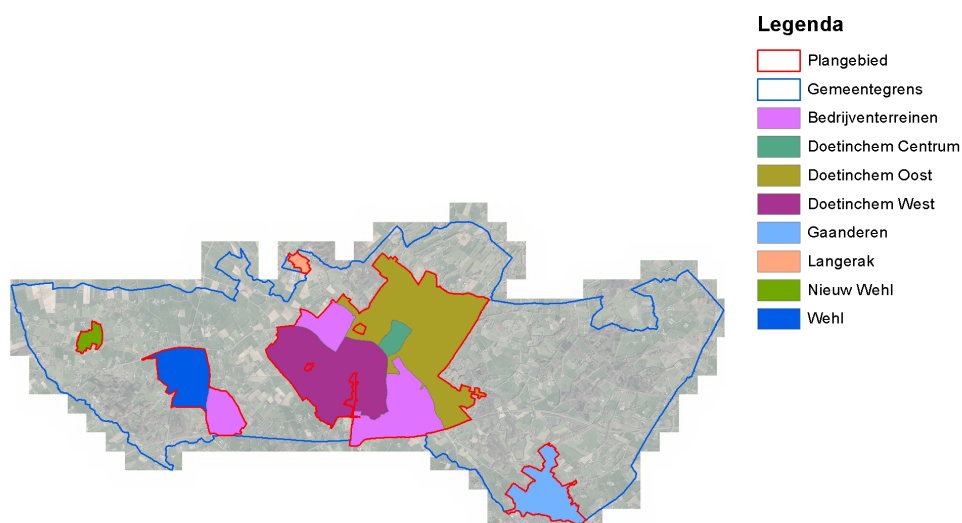
Nieuwe ontwikkelingen met een grote impact waarvoor normaal gesproken een aparte procedure zou worden gevolgd, worden niet direct meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze plannen doorlopen eerst hun eigen planologische procedure. Eventuele zienswijzen die gericht zijn tegen de specifieke ontwikkeling, worden dan behandeld. Pas nadat de eigen planologische procedure van een ontwikkeling is afgerond, bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure) of bestemmingsplan, wordt de ontwikkeling meegenomen bij de volgende stap in het groeimodel.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit het deelgebied Doetinchem Centrum, Doetinchem Oost, Doetinchem West, Gaanderen, Nieuw-Wehl, Wehl, Langerak en de Bedrijventerreinen.

De locaties waar momenteel een procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor loopt maken geen onderdeel uit van het plangebied. Dit zijn drie locaties in het deelgebied Doetinchem West, namelijk bestemmingsplannen 'Europaweg - 2019', 'Zonnepark Europaweg - 2020' en 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020'. In het deelgebied Doetinchem Oost zijn de gronden van 'Heelweg' uit het plangebied gelaten omdat daar plannen zijn voor de nabije toekomst.

In de navolgende afbeelding is de ligging van de deelgebieden en het plangebied weergegeven.



#### Legenda

- Plangebied
- Gemeentegrens
- Bedrijventerreinen
- Doetinchem Centrum
- Doetinchem Oost
- Doetinchem West
- Gaanderen
- Langerak
- Nieuw-Wehl
- Wehl

gemeente [gD] Doetinchem

*Plangebied voorliggende bestemmingsplan en de deelgebieden Doetinchem Centrum, Doetinchem Oost, Doetinchem West, Gaanderen, Nieuw-Wehl, Wehl en Langerak en Bedrijventerreinen.*



### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

#### Bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden een groot aantal bestemmingsplannen. Zodra het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' onherroepelijk is, zullen die voor het plangebied vervallen.

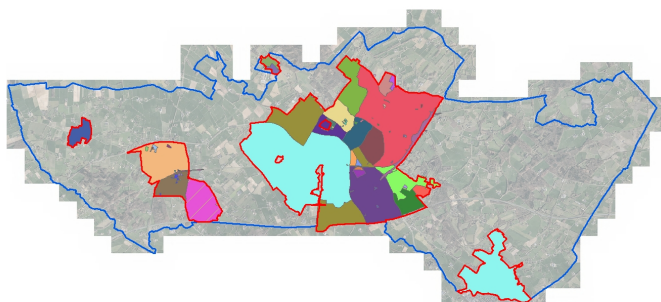
Een uitzondering hierop zijn de parapluherzieningen Geluidzone Hamburgerbroek en Geluidzone Verheulswede. Deze vervallen niet, meer informatie hierover in paragraaf 4.4.3 Industrielawaai/bedrijfszoning.

De geldende plannen zijn bestemmingsplannen (BP), beheersverordeningen (BHV) en parapluherzieningen (PH). In de tabel hierna zijn alle geldende en van kracht zijnde plannen benoemd.

Plantype	Plannaam	Datum vaststelling
BH	Beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg - 2014	18-12-2014
BH	Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012	06-12-2012
BH	Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014	18-12-2014
BH	Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014	11-12-2014
BP	Bezelhorst/IJkenberg 2007 - 1e Wijziging	23-10-2012
BP	Bilderdijkstraat - 2015 (nieuwbouw IKC-noord)	17-12-2015
BP	Bedrijventerrein Verheulswede 2008	01-10-2009
BP	Binnenstad en De Veentjes - 2012	22-08-2013
BP	Buitengebied 2000 herziening 2002	24-06-2004
BP	De Pas 2010	16-01-2013
BP	De Pas 2010 - herstelregeling bestaande maten	28-11-2013
BP	Haareweg Kruisbergseweg - 2010	29-03-2012
BP	Hamburgerbroek - Intermecoterrein 2010	28-07-2011
BP	Hamburgerbroek - Iseldoks 2, 2011	24-09-2015
BP	Hamburgerbroek 2000, fase 2	13-02-2003
BP	Happert en Kruisberg - 2012	22-8-2013
BP	Heideslag 2009	04-02-2010
BP	Heideslag 2009 1e uitwerking wijziging	20-08-2013
BP	Het Loo 2007	19-03-2009
BP	Het Loo 2007 gedeeltelijke herziening Bedrijf - Garage	06-01-2011
BP	Het Loo 2007 gedeeltelijke herziening Woongebied	02-02-2012
BP	Hofstraat - 2017	22-02-2018

BP	Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018	14-03-2019
BP	Keppelseweg 29 Wehl - 2011	02-02-2012
BP	Koksgoedweg bij 1 - 2011	15-09-2011
BP	Langerak 2008	04-02-2010
BP	Motketel 2011	08-12-2011
BP	Nieuw-Wehl 2008	02-07-2009
BP	Nieuwstraat 6 Wehl - 2014	17-07-2014
BP	Normad Belvealstraat 2009	06-01-2011
BP	Normad Belvealstraat 2009, 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)	17-07-2014
BP	Oosseld en Wijnbergen - 2013	19-09-2013
BP	Oostelijke Randweg 2009	07-11-2017
BP	Opstelspoor station Doetinchem - 2014	17-12-2015
BP	Overstegen 1998	20-01-2000
BP	Prins Alexanderstraat 122 - 2012	09-05-2013
BP	RBT 2009	17-12-2009
BP	RBT 2009, gedeeltelijke herziening externe veiligheid	19-04-2012
BP	Rozenggaardseveld 2004	15-12-2005
BP	Rozenggaardseveld 2014 1e wijziging (Tollensstraat 18-24)	09-10-2012
BP	Saronix e.o. - 2012	20-06-2013
BP	Saronixterrein e.o. - 2012 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)	17-07-2014
BP	Schoneveld 2013	16-04-2004
BP	Spoorverdubbeling Wehl - 2013	17-07-2014
BP	Sport- en recreatiepark De Bezelhorst 2008	12-02-2009
BP	Stationsstraat 29 Wehl - 2019	30-03-2020
BP	Stedelijk gebied - najaar - 2019	26-03-2020
BP	Torenallee 2008	01-11-2009
BP	Uitbreidingsplan-in-hoofdzaak 1963	
BP	Verheulsweide - Vredesteinterrein 2010	12-01-2012
BP	Verheulsweide - Vredesteinterrein 2010 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenopvang)	17-07-2014
BP	Verheulsweide revitalisering 4 percelen - 2012	26-09-2013
BP	Vijverberg - Rekhemseweg	21-12-2006
BP	Vijverberg Zuid - 2015	17-12-2015

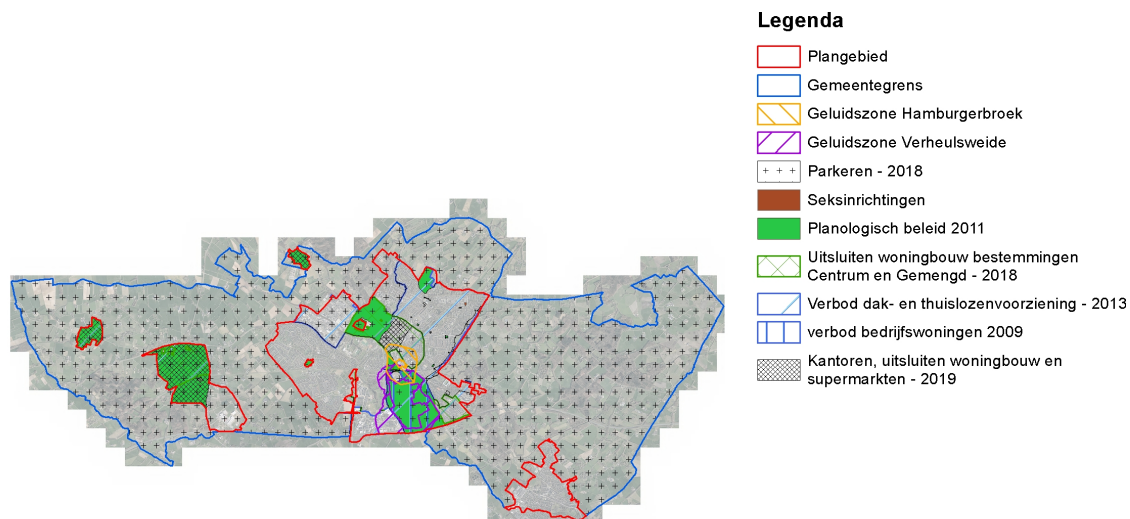
BP	Wehl 2008	04-02-2010
BP	Wehl 2008 Didamseweg 30	26-09-2013
BP	Wehl 2008, 1e herziening wijziging (Stationsstraat 30-30a)	17-03-2015
BP	Willem Rodalaan 2011 gedeeltelijke herziening	29-03-2012
BP	Zaagmolenpad - 2013	26-03-2015
PH	Geluidzone Hamburgerbroek	25-03-2010
PH	Geluidzone Verheulswede	16-09-2010
PH	Parkeren - 2018	01-11-2018
PH	Planologisch beleid 2011	30-06-2018
PH	Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018	28-06-2018
PH	Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019	05-03-2020
PH	Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013	17-07-2014
PH	verbod bedrijfswoningen 2009	04-02-2010



- Legenda**
- Plangebied
  - Gemeentegrens
  - Bestuursgebied Verheulswede 2008
  - Beheersverordening Bedrijfssterren Wijnbergen, De Huut, Koppelseweg en Hamburgerbroek - 2014
  - Beheersverordening Noordoost-Doetinchem - 2012
  - Beheersverordening Noordoost-Doetinchem - 2014
  - Beheersverordening Vijverberg, Raikemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014
  - Bezoekerskoning 2007 - 1e wijziging (Themanstraat 45)
  - Bezoekersweg 31C - 2014
  - Biddijksstraat - 2015 (Nieuwbouw IKC-noord)
  - Binnenstad en De Veenlides - 2012
  - Buitengebied 2009 Herziening 2022
  - De Plas 2010 + De Plas 2010 - herstelregeling bestaande maten
  - Dichteren uitbreidingsplan Kildezeeweg
  - Haazeweg Kluisbergseweg - 2010
  - Hamburgerbroek - Intermediaire 2010
  - Hamburgerbroek - laatste 2, 2011
  - Hamburgerbroek 2006, fase 2
  - Happort en Kluisberg - 2012
  - Huideslag 2009
  - Huideslag 2009 1e uitwerking en wijziging
  - Het Lee 2007
  - Het Lee 2007 gedeeltelijke herziening Bedrijf - Garage
  - Het Lee 2007 gedeeltelijke herziening Woongebied
  - Hofstraat - 2017
  - Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018
  - Koppelseweg 29 Wehl - 2011
  - Koksgeedweg bij 1 - 2011
  - Langenak 2008
  - Molendijk 2011
  - Nieuwe Wehl 2008
  - Nieuwestraat 6 Wehl - 2014
  - Norman Bekkestraat 2009
  - Norman Bekkestraat 2009 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
  - Oostelijke Randweg 2009
  - Oostelijke Randweg 2009
  - Opstelspoor station Doetinchem - 2014
  - Overvoegen 1998
  - Prins Alexanderstraat 122 - 2012
  - RBT 2009, gedeeltelijke herziening externe veiligheid
  - RBT 2009
  - Reizigersaansterf 2004
  - Reizigersaansterf 2004 1e wijziging (Tollenstraat 10-24)
  - Sarontje e.o. - 2012
  - Sarontje e.o. - 2012 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
  - Schönewald 2003
  - Spoorwaddelating Wehl - 2013
  - Sport- en recreatiepark De Bazelhorst 2008
  - Stationsstraat 29 Wehl - 2019
  - Stedelijk gebied - najaar - 2019
  - Torenallee 2008
  - Uitbreidingsgebied-hoofdstad 1993
  - Verheulswede - Medesteintenen 2010
  - Verheulswede - Medesteintenen 2010 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
  - Verheulswede revisielaag 4 percelen - 2012
  - Vijverberg - Raikemseweg
  - 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

gemeente [gD] Doetinchem

Ligging bestemmingsplannen (Zie voor grotere kaart Bijlage 1).



gemeente [gD] Doetinchem

### Ligging parapluherzieningen

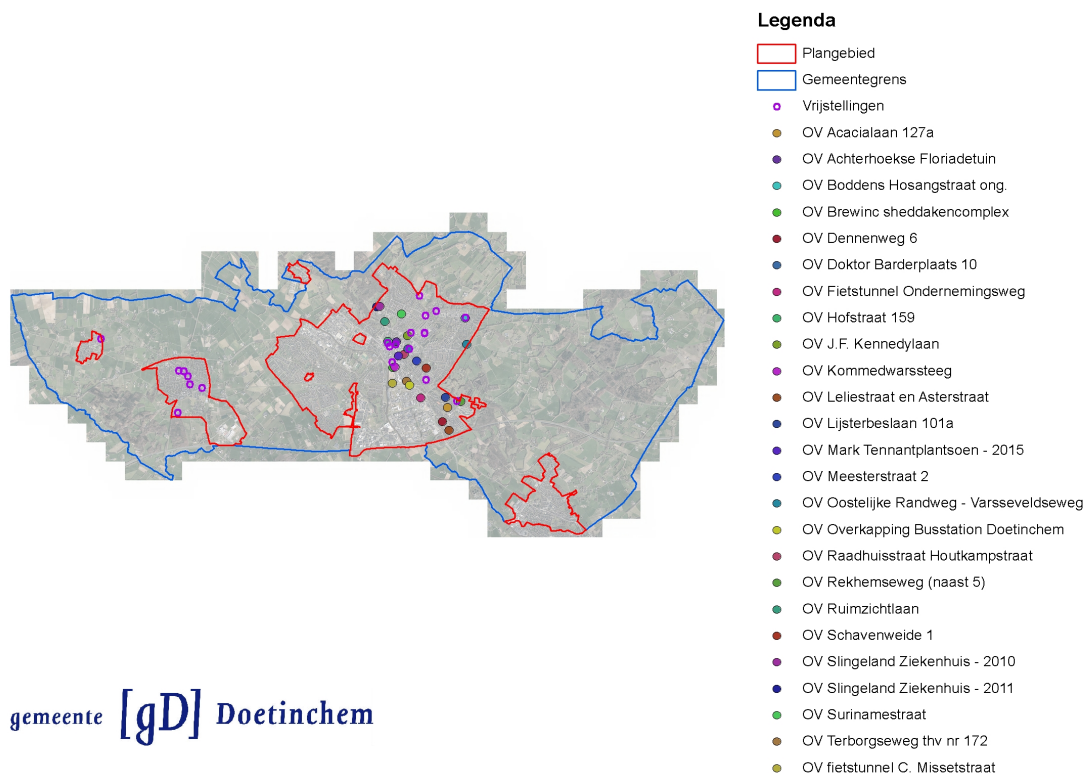
### Afwijkingen/vrijstellingen

Voor de deelgebieden Gaanderen en Doetinchem West geldt dat er na de vaststelling van het geldende plan geen relevante afwijkingen zijn verleend die nu in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt moeten worden. In de loop van de tijd, zijn er in het deelgebied Wehl, Nieuw-Wehl en Doetinchem Centrum en met name Doetinchem Oost diverse afwijkingen verleend van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de toen geldende wet, is de naam anders. Het gaat hierbij enerzijds om vrijstellingen en omgevingsvergunningen met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (VS), en anderzijds om omgevingsvergunningen met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (OV). In de tabel hierna zijn de planologisch relevante vrijstellingen opgenomen, die verleend zijn na vaststelling van het desbetreffende geldende bestemmingsplan.

Plantype	Plannaam	Datum
VS	Grotestraat 1, Wehl	23-09-2019
VS	Nieuw Wehlseweg 14, Nieuw Wehl	28-01-2015
VS	Nijverheidsweg 14, Wehl	27-06-2018
VS	Beekseweg 45, Wehl	09-08-2016
VS	Adelaarstraat 4 A, Doetinchem	01-05-2018
VS	Heezenstraat 18, Doetinchem	23-04-2018
VS	Koningin Wilhelminaplein 3, Wehl	18-06-2018
VS	Isidorusstraat 10, Wehl	09-02-2012

VS	Didamseweg 3, Wehl	19-03-2018
VS	Burgemeester van Nispenstraat 14, Doetinchem	21-09-2018
OV	OV Achterhoekse Floriadetuin	22-08-2018
OV	OV Mark Tennantplantsoen - 2015	28-10-2015
VS	Meesterstraat 22, Doetinchem	03-08-2017
VS	Prins Alexanderstraat 124, Doetinchem	17-01-2018
VS	Bilerdijkstraat 100	19-10-2011
VS	Frielingstraat 1 01 t/m 1 08	16-04-2020
VS	Surinamestraat 18	23-10-2017
VS	Terborgseweg 18 en 18a	25-05-2020
VS	Varsseveldseweg t.h.v. 186	11-05-2018
VS	Vijverlaan 10	05-11-2018
VS	Vondelstraat 19a	26-08-2014
OV	Acacialaan 127a	15-08-2013
OV	Boddens Hosangstraat ong	16-07-2012
OV	Brewinc sheddakcomplex	16-12-2011
OV	Dennenweg 6	15-08-2013
OV	Dokter Bardetplaats 10	12-08-2016
OV	Fietstunnel C. Missetstraat	23-06-2011
OV	Fietstunnel Ondernemingsweg	13-08-2013
OV	Hofstraat 159	01-05-2014
OV	J.F. Kennedylaan Doetinchem	20-11-2019
OV	Kommedwarssteeg	02-08-2019
OV	Leliestraat en Asterstraat ong.	03-07-2015
OV	Lijsterbeslaan 101a	27-06-2013
OV	Meesterstraat 2	10-03-2015
OV	Oostelijke Randweg - Varsseveldseweg	20-03-2014
OV	Overkapping Busstation Doetinchem	12-08-2016
OV	Raadhuisstraat Houkampstraat	06-03-2018
OV	Rekhemseweg (naast 5)	30-01-2018
OV	Ruimzichtlaan	12-06-2014
OV	Schavenweide 1	05-09-2011
OV	Slingeland Ziekenhuis	24-06-2011
OV	Slingeland Ziekenhuis	05-01-2012
OV	Surinamestraat	29-11-2011

OV	Terborgseweg thv nr 72	30-10-2015
OV	OV Achterhoekse Floriadetuin	22-08-2018
OV	OV Mark Tennantplantsoen - 2015	28-10-2015



gemeente **[gD]** Doetinchem

#### Ligging afwijkingen/vrijstellingen

Voor deze locaties is de bestemming destijds niet gewijzigd. Maar het gerealiseerde bouwplan of functiewijziging is in de afwijking beschreven. De afwijkingen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', waarbij nu wel de bestemming eventueel gewijzigd is.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 *Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur*

In deze paragraaf wordt kort de bouwgeschiedenis en de ruimtelijke structuur beschreven van het plangebied per deelgebied.

#### **Gaanderen**

Het deelgebied Gaanderen betreft het dorp Gaanderen, deze ligt ten zuiden van de A18 in het meest zuidelijk gedeelte van de gemeente Doetinchem. Het dorp Gaanderen grenst aan de zuidzijde aan Terborg, gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek. Bijna exact op de gemeentegrens tussen de gemeentes ligt de Akkermansbeek, die van grote betekenis is geweest bij de historische ontwikkeling van Gaanderen. Het deelgebied is ongeveer 190 hectare groot. Gaanderen heeft 5.600 inwoners. Voor een uitgebreide beschrijving zie Bijlage 2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen.

#### **Doetinchem West**

Het deelgebied Doetinchem West is het gebied gelegen ten westen van de Oude IJssel. Het deelgebied bestaat uit de wijken De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen. Ook Sportpark Zuid maakt onderdeel uit van dit deelgebied. Voor een uitgebreide beschrijving zie Bijlage 3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West.

#### **Wehl**

Het deelgebied Wehl ligt ten westen van de stad Doetinchem. De voormalige gemeente Wehl is in 2005 gefuseerd met de gemeente Doetinchem. Het dorp Wehl bestaat uit de wijken Leemkuil, Broekhuizen, Hessenveld, Diepenbroek-Zuid, Motketel en Heideslag. Het deelgebied is bijna 184 hectare groot. Voor een uitgebreide beschrijving zie Bijlage 4 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Wehl.

#### **Nieuw-Wehl**

Het deelgebied Nieuw-Wehl ligt in het meest westelijke gedeelte van de gemeente Doetinchem. Nieuw-Wehl ligt op een kruispunt van wegen. Zorginstelling Elver beslaat een groot deel van Nieuw-Wehl. Totaal is het deelgebied Nieuw-Wehl 33 hectare groot. Voor een uitgebreide beschrijving zie Bijlage 5 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Nieuw-Wehl.

#### **Doetinchem Centrum**

Het deelgebied Doetinchem Centrum bestaat uit het 'Ei' en de Veentjes. Voor een uitgebreide beschrijving van dit deelgebied zie Bijlage 6 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Centrum.

#### **Doetinchem Oost**

Het deelgebied Doetinchem Oost is het gebied gelegen ten oosten van de Oude IJssel. Het deelgebied bestaat uit de wijken Overstegen, Schöneveld, Rozengaarseveld, Bezelhorst, IJkenhorst, Wonninkhage, Torenallee, Het Loo, Kruisberg, Vijverberg, Oosseld en De Pas. Voor een uitgebreide beschrijving zie Bijlage 7 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem Oost.

#### **Langerak**

Het deelgebied Langerak bestaat uit Langerak. Langerak ligt ten noordwesten van Doetinchem. Het deelgebied is ongeveer 17 hectare groot. Voor een uitgebreide beschrijving zie Bijlage 8 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Langerak.

#### **Bedrijventerreinen**

Bedrijventerreinen bestaat uit de A18 Bedrijvenpark, Wijnbergen, Verheulswede, Hamburgerbroek, De Huet, Keppelseweg, Diepenbroek-Zuid en Akkermansweide. Voor een uitgebreide beschrijving

van de bedrijventerreinen zie Bijlage 9 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Bedrijventerreinen.

## **2.2 Functies**

Het plangebied kent verschillende functies. Onderstaand is per deelgebied de verwijzing opgenomen van de beschrijving van de functies van dat deelgebied. De functies zijn per deelgebied opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

### **Gaanderen**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 10 Functies in deelgebied Gaanderen.

### **Doetinchem West**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 11 Functies in deelgebied Doetinchem West.

### **Wehl**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 12 Functies in deelgebied Wehl.

### **Nieuw-Wehl**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 13 Functies in deelgebied Nieuw-Wehl.

### **Doetinchem-centrum**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 14 Functies in deelgebied Doetinchem Centrum.

### **Doetinchem Oost**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 15 Functies in deelgebied Doetinchem Oost.

### **Langerak**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 16 Functies in deelgebied Langerak.

### **Bedrijventerreinen**

Voor de functies in dit deelgebied zie Bijlage 17 Functies in deelgebied Bedrijventerreinen.

## **2.3 Ontwikkelingen**

Dit bestemmingsplan legt de huidige ruimtelijke mogelijkheden vast. Ontwikkelingen die nog niet met succes een planologische procedure hebben doorlopen zijn in dit plan niet meegenomen. De locaties waar al wel de bestemmingsplanprocedure voor loopt, zijn buiten het voorliggende plangebied gelaten.

Ook zijn op korte termijn in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Zie ook paragraaf 1.1 voor de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

## **2.4 Wijzigingen**

In deze paragraaf zijn de wijzigingen weergegeven ten opzichte van de geldende planologische situatie. De wijzigingen lopen uiteen van algemene wijzigingen in de regels tot aan de wijzigingen op perceelniveau. Dit kunnen ook ontwikkelingen zijn die met succes een planologische procedure doorlopen hebben. Tegen deze wijzigingen kunnen niet nogmaals een zienswijze worden ingediend, dit is vastgelegd in de wet. Deze ontwikkelingen zijn vanuit planologisch oogpunt geen nieuwe ontwikkeling, aangezien ze al een eigen separate planologische procedure doorlopen hebben.

In de onderstaande paragrafen worden de wijzigingen ten opzichte van de geldende planologische situatie toegelicht.



### **2.4.1 Algemene wijzigingen**

In de deelgebieden Doetinchem Oost en Bedrijventerreinen zijn meerdere verschillende planologische regimes nu tot één eenduidig planologisch regime gemaakt. Hierdoor zijn kleine verschillen in de manier van bestemmen nu eenduidig gemaakt. Zoals het opnemen van een bouwvlak bij alle bestemmingen waar gebouwd mag worden en de opsplitsing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' bij de reguliere woningen.

### **2.4.2 Wijzigingen per locatie**

#### **Ambtshalve wijzigingen**

##### Stokhorstweg 13-13a Doetinchem

Op dit adres was per abuis de maatvoeringen niet opgenomen. Alsnog is de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen.

##### Doetinchem Centrum

In alle bestemmingen 'Centrum' van de binnenstad van Doetinchem was per abuis niet de geldende planologische regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is dit hersteld.

##### Doetinchemseweg 9

Op de begraafplaats achter de kerk zijn geen bouwmogelijkheden. Toch had de begraafplaats een bouwvlak, dit is hersteld.

##### Isseldoks Doetinchem

Aan de noordkant van de nieuwbouw Isseldoks was met een wijzigingsbevoegdheid een zelfstandige horecafunctie mogelijk. Deze horecafunctie was vanaf het begin van het project (stedenbouwkundig ontwerp) bedoeld om bij recht inpandig in de nieuwbouw te realiseren. In het voorliggende plan is dit hersteld.

##### Hoofdstraat 113-115 Gaanderen

Voor dit perceel is een vergunning verleend voor het realiseren van een woning. In de nabije toekomst is het de bedoeling dat in het cultuurhistorisch waardevolle pand nog een woning gerealiseerd wordt. Dit om het pand een volwaardige functie te geven. In het voorliggende bestemmingsplan is de maatschappelijke functie daarom omgezet in een woonbestemming.

##### Kerkstraat 53 Gaanderen

De woonbestemming van dit perceel is vergroot. Dit omdat de woonbestemming te klein was ingetekend.

##### Didamseweg 1 Wehl

Op dit adres is de aanduiding 'bedrijf' aangepast naar de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2'. Dit omdat er een aannemersbedrijf gevestigd is op dit adres.

##### Didamseweg 3 Wehl

Voor dit perceel heeft de eigenaar een verzoek tot wijziging van de bestemming ingediend. De locatie had een maatschappelijke bestemming. In 2017 is er een vergunning verleend voor het vestigen van een fietswinkel. Daarna is in 2020 nog een vergunning verleend voor een bovenwoning. In het voorliggende plan is de bestemming aangepast naar 'Detailhandel' met een aanduiding voor de bovenwoning.

#### Didamseweg 30 Wehl

Voor dit perceel is de maatschappelijke bestemming gedeeltelijk omgezet naar een woonbestemming. Dit omdat er een afwijking is verleend voor het realiseren van een burgerwoning.

#### Wilhelminastraat 3 Wehl

Ter plekke van dit adres is al jarenlang een slijterij gevestigd. In eerdere bestemmingsplannen is deze slijterij ook positief bestemd geweest. Per abuis is dit in het latere bestemmingsplan niet positief bestemd, in het voorliggende bestemmingsplan wordt dit hersteld.

#### **Gevoerde planologische procedure**

Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl - 2019' is onherroepelijk geworden. Daarom is dit bestemmingsplan integraal verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Rijksoverheid, inwerking getreden op 13 maart 2012;
- besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- besluit ruimtelijke ordening, De Ladder voor duurzame verstedelijking, Rijksoverheid, 1 oktober 2012;
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003.

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid wat wel van invloed is op het bestemmingsplan is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

#### Onderzoek

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het voorliggende plan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan.

Stap 2 'Motivering volgens de Ladder' en stap 3 'motivering locatie indien niet binnen bestaande stedelijk gebied' kunnen daarom overgeslagen worden.

### **Conclusie**

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven.

Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

### **Onderzoek en conclusie**

Het voorliggende plan betreft een actualisatie en legt geen nieuwe ontwikkelingen vast. De omgevingsvisie is daarom ook niet direct van invloed op het bestemmingsplan. Wel zijn het onderwerpen die het plan in het algemeen raken. Maar deze zijn, onder andere op basis van gemeentelijk beleid, ook al waar mogelijk vertaald naar (algemene) regels in het bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is de mogelijkheid voor zonnepanelen of andere voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie op het dak toegestaan is met een algemene gebruiksregel.

Het plan sluit derhalve aan op de provinciale visie.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

#### **Onderzoek en conclusie**

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

#### **Water**

##### *Grondwaterbeschermingsgebied*

In een bestemmingsplan moeten grondwaterbeschermingsgebieden een bestemming krijgen die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt, dan de huidige planologische situatie. Het grondwaterbeschermingsgebied van De Pol ligt gedeeltelijk in het plangebied.

##### *Waterwingebied*

De waterwingebieden mogen niet worden voorzien van een bestemming die negatieve effecten kunnen hebben op de kwaliteit van het grondwater. Het waterwingebied ligt buiten het plangebied en is daarom niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

##### *Intrekgebied*

In het intrekgebied is het verboden om werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele brandstoffen, zoals aardgas, aardolie en steenkoolgas. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze werkzaamheden niet mogelijk, waardoor het intrekgebied verder niet relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan.

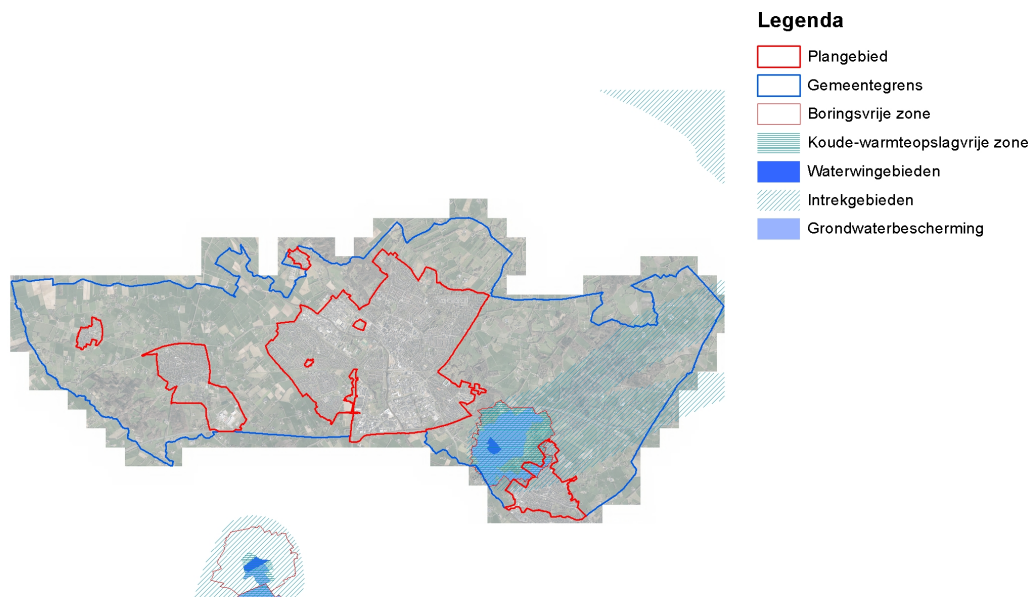
##### *Boringsvrije zone en Koude-warmteopslagvrije zone*

Het is verboden binnen een inrichting in een boringsvrije zone werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem en/of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder een handeling wordt in ieder geval begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.

In de koude-warmteopslagvrije zone (KWO vrije zone) zijn geen koude-warmte opslag systemen toegestaan. De toepassing van deze systemen brengt risico's met zich mee voor de drinkwaterwinning. Opwarming van het grondwater kan leiden tot verandering van bijvoorbeeld de chemische kwaliteit, er kan negatieve beïnvloeding optreden van de stromingsrichting van grondwater voor drinkwaterbereiding, en er kunnen zich calamiteiten voordoen bij gebruik van vloeistoffen in gesloten systemen. Ook het boren in de bodem kan een bedreiging opleveren. Deze systemen zijn daarom niet toegestaan.

Naast de regels van het bestemmingsplan moet daarom ook voldaan worden aan de Omgevingsverordening Gelderland, in dit geval de regels voor van boringsvrije zone en koude-warmteopslagvrije zone die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze regels uit de verordening zijn rechtstreeks bindend voor burgers en bedrijven en in verband met dubbele regelgeving daarom niet nog een keer opnieuw geregeld in het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.2 Toelichting op de regels is de regeling voor het grondwaterschermingsgebied nader toegelicht.



gemeente [gD] Doetinchem

*Boringsvrije zone, Koude-warmteopslagvrije zone, Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied en Intrekgebied volgens de Omgevingsverordening Gelderland*

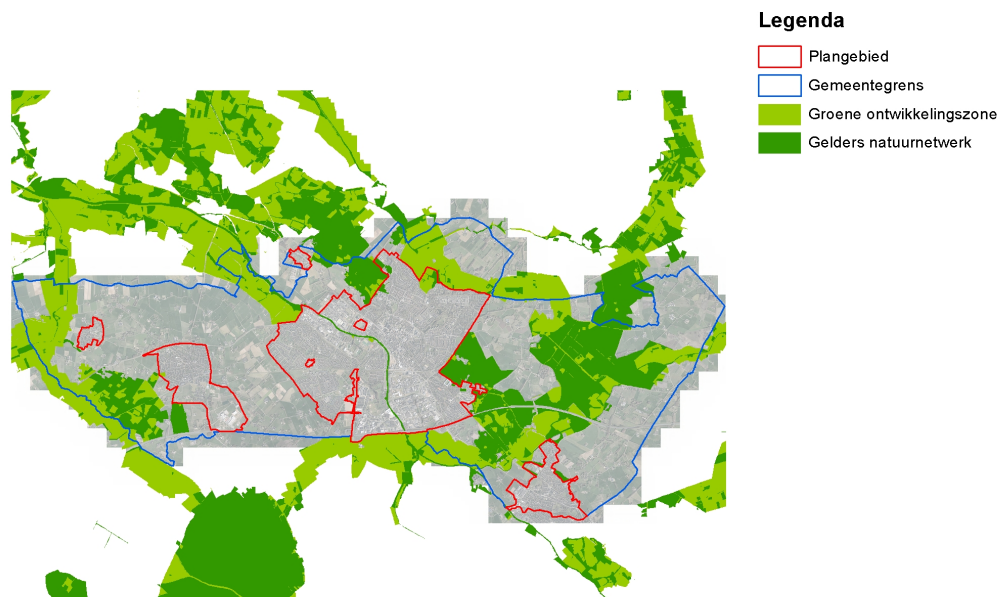
### Natuur en landschap

#### *Gelders Natuurnetwerk (GNN)*

Binnen het GNN zijn geen bestemmingen toegestaan waardoor de kernkwaliteiten van het gebied significant worden aangetast. Het GNN ligt op sommige plekken net binnen het plangebied en daarom is er voor de GNN een specifieke aanduiding opgenomen.

#### *Groene Ontwikkelingszone (GO)*

De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan 'Natuur' binnen de voormalige Gelderse EHS. Binnen de GO is onder voorwaarden een beperkte uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling toegestaan. De GO ligt op sommige plekken net binnen het plangebied en daarom is er voor de GO een specifieke aanduiding opgenomen.



gemeente [gD] Doetinchem

*Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen) uit de Omgevingsverordening Gelderland*

In paragraaf 5.2 Toelichting op de regels is nader ingegaan op de gevolgen van het provinciale beleid voor het thema Natuur en landschap.

### **Nieuwe woonlocaties**

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma opeenvolgend de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologische mogelijkheid voor de bouw van een aantal woningen. Deze woningbouwmogelijkheid was al opgenomen en verantwoord in het geldende regime. Het is dus niet nieuw in dit bestemmingsplan. De woningbouwmogelijkheid die opgenomen is in dit bestemmingsplan is passend in het woningbouwprogramma van de gemeente. Zie hiervoor paragraaf 3.5.3 Woningbouwstrategie 2019.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke regels waar in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek**

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 26 september 2019 vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek. Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria: de behoefte is aangetoond, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop) en inbreiding gaat voor uitbreiding. De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Meer hierover in paragraaf 3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem, conform en met in achtneming van de inhoud van de notitie, het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem. Deze nadere uitwerking is noodzakelijk om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem. De nadere (lokale) uitwerking heeft zijn beslag gekregen in de 'Woningbouwstrategie 2019'. Meer hierover in paragraaf 3.5.3 Woningbouwstrategie 2019.

### **3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025**

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De in paragraaf 3.4.1 toegelichte notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek', zal de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 voor wat betreft het kwantitatieve deel vervangen. Dit betekent concreet dat passages uit de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 die (in relatie tot inmiddels verouderde prognoses) betrekking hebben op (de afspraken over) het aantal (netto) toe te voegen woningen tot 2025 (inclusief de in 2015 afgesproken verlaging met 10%) niet meer van toepassing zijn c.q. worden vervangen door de inhoud van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'. Daarmee wordt op grond van regionaal beleid ruimte geboden om woningen toe te voegen voorzover die woningen (onder andere) voorzien in een aantoonbare behoefte in plaats van dat de ruimte die er is om woningen toe te voegen een afgeleide is van een afgesproken maximaal aantal woningen (het woningcontingent). Daarnaast is met het vaststellen van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' de onwenselijkheid die in de Regionale Regionale Woonagenda 2015-2025 is opgenomen t.a.v. het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied, niet meer van toepassing voor nieuwe plannen. De in de Regionale Woonagenda 2015-2025 opgenomen mogelijkheid voor maatwerkoplossingen in incidentele gevallen blijft onverkort van toepassing op bestaande en nieuwe plannen die betrekking hebben op het toevoegen van woningen in de kleine kernen en het buitengebied. De provincie Gelderland stelt de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' vast als wijziging van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 op de hiervoor genoemde passages.



Plannen die betrekking hebben op het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem en voldoen aan de lokale uitwerking van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' c.q. de 'Woningbouwstrategie 2019', zijn daarmee ook passend binnen de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

### **3.4.3 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek**

De gemeenten in de Achterhoek werken samen op het beleidsthema Duurzame Economie. Hierin werken de gemeenten onder meer samen aan vitale stads- en dorpscentra en de bestrijding van leegstand.

De behoefte aan fysieke winkels loopt terug, waardoor ook in de Achterhoek onderlinge concurrentie (verdringing) en leegstand toenemen. De leegstand in de Achterhoek is circa anderhalf keer zo groot als het landelijk gemiddelde. Detailhandelsontwikkelingen hebben meer en meer een bovenlokale impact. Om in deze tijd (economische crisis, krimp, internet bestedingen) private investeringen in de centra van de hoofdkernen te stimuleren, hebben marktpartijen behoefte aan een helder lokaal en regionaal detailhandelsbeleid. Op regionaal niveau zijn hiervoor de basisbeleidsafspraken vastgelegd.

Het doel is behoud van een zo aantrekkelijk mogelijk winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein. Winkelcentra zijn de visitekaartjes van de kernen en zijn hierdoor zeer belangrijk voor het woon- en leefklimaat. De regionale afspraken vormen de basis voor het lokaal beleid en (toetsing van) lokale ontwikkelingen. Meer over het lokale detailhandelsbeleid in paragraaf 3.5.9 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem.

### **3.4.4 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek**

Op 27 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (RPW Achterhoek) vastgesteld. Met een looptijd van 4 jaar (2019-2023).

De Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland hebben het gezamenlijke doel om lokale en regionale bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit, maar ook qua beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. In vervolg hierop zijn de 7 gemeenten van de Achterhoek (Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk) door de provincie gevraagd om vierjaarlijks een regionaal programma werklocaties (RPW) op te stellen.

De doelstelling van het RPW zijn:

- bijdragen aan economische ontwikkeling op de juiste locaties in de regio en het bevorderen van (de randvoorwaarden voor) werkgelegenheid;
- ruimte geven aan de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid;
- het versterken van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen;
- toelaten van nieuwe ontwikkelingen, waar dat nodig is;
- bevorderen van regionale samenwerking omtrent het bedrijventerreinenbeleid.

De regionale afspraken vormen de basis voor het lokaal beleid en (toetsing van) lokale ontwikkelingen. Meer over het lokale bedrijventerreinenbeleid in paragraaf 3.5.11 Bedrijventerreinen In Verandering.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035**

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen.

#### *Beherend ontwikkelen van stad en land*

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

#### *Kwaliteit en beleving*

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

#### *Economische kansen*

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

#### **Oude IJssel**

Op 9 november 2017 heeft de gemeenteraad van Doetinchem het inrichtingsplan 'Oude IJssel - binnenstad' vastgesteld. In de visie (november 2015) en de uitvoeringsagenda (april 2016) voor de binnenstad heeft de gemeenteraad het betrekken van de Oude IJssel bij de binnenstad als een van de hoofdpogaven benoemd.

#### *Beoogd effect*

Met de herinrichting ontstaat aansluitend aan de binnenstad een aantrekkelijk verblijfsgebied, waarin het hele jaar door ruimte is voor bewoners en bezoekers om te recreëren en ontspannen op en langs het water. Ondernemers kunnen er (water)activiteiten, evenementen en kleinschalige horeca aanbieden. Het gebied heeft daarmee de potentie om de belevingswaarde van de gastvrije binnenstad te versterken en de verblijfsduur in de binnenstad te verlengen. Met het vaststellen van een inrichtingsplan als visie is de eenheid en integraliteit gewaarborgd voor de verdere uitwerking en uitvoering in de komende jaren.

#### *Kwaliteit en beleving*

Het ontwerp is bedoeld om de binnenstad en de Oude IJssel meer met elkaar te verbinden.

Uiteindelijk moet dat leiden tot een beter floreren van de Doetinchemse binnenstad; bezoekers verblijven langer in de stad omdat er meer te beleven valt en blijven nog wat drinken en eten. Om dit bereiken, moeten de maatregelen binnen een beperkte tijd uitgevoerd worden, omdat het anders te laat is om het tij te keren. Uitgegaan wordt dat de gewenste en realistische tijdspanne tussen de 3 en 5 jaar ligt.



De Bleekzijde; de Bleek blijft een belangrijke groene plek en wordt versterkt. De Wijnbergseweg en Dichterseweg worden qua inrichting aangepast aan de wegcategorie, namelijk een erftoegangsweg met een rijsnelheid van 30 km/uur.

Het aansluitende deel Stokhorstweg wordt omgevormd tot fiets- en voetgangersroute. Aansluitend op de Varkensweide, worden een 5 of 6 tal camperplaatsen gerealiseerd. De driehoek tussen de brug en Pannenkoekschip wordt samen met het Waterschap omgevormd tot een leer-speel gebied met langs de Oude IJssel een brede ecologische strook.

De stadszijde; de Oude IJssel Brug is de verbinding tussen de Bleekzijde en de binnenstad. De oversteek over de Gaswal/Missetstraat wordt verbeterd. De boulevard (Missetstraat) wordt een gebied met meer verblijfsmogelijkheid met ruimte voor activiteiten. De doorgaande route wordt versmalt en ingericht tot een 30 km-weg. De fietsers krijgen een eigen fietsvoorziening aan de rierzijde.

Langs de Oude IJssel wordt de flaneersteiger doorgetrokken richting de Europabrug en komt er

ruimte voor een zittribune, ligweide en water. De grondwal wordt verlaagd om ook vanuit de binnentuin bij de Gasthuissteeg zichtcontact met de Oud IJssel te krijgen.

Het gebied tussen de Oude IJsselbrug en de Europaweg behoudt een groene invulling. Wel wordt er een invulling met een markant gebouw (met horecafunctie) voorzien. Ook hier zal middels een oversteekplek de verbinding met de binnenstad gezocht worden. Voor de voetgangers wordt gekeken naar een voetpad op de Europabrug.

### **Onderzoek en conclusie**

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Voor het vastgestelde inrichtingsplan 'Oude IJssel - binnenstad' is de geldende wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een horecagelegenheid verschoven. Tevens is er een nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste verblijfsmogelijkheden en groene invulling aan de kant van de stadszijde te realiseren waarbij de weg wordt verlegd.

### **3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om onze duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

#### **Duurzame energieopwekking in Doetinchem**

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Dit beleidskader is een nadere uitwerking van het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is driedig:

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid.
2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Het

beleidskader geeft richtlijnen voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact zoals zonneparken en windparken.

3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

### **Onderzoek en conclusie**

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningsvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen op de grond. In het bestemmingsplan is geregeld dat de opgewekte duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden opgewekt mag worden.

Bij de algemene afwijkingsregel is voor het opwekken van kleinschalige duurzame energie bij woningen een aantal regels opgenomen. Met deze regels is het mogelijk om bijvoorbeeld bij woningen onder voorwaarden een grotere extra oppervlakte aan zonnepanelen (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>), of een miniwindturbine te realiseren. Meer hierover in Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen.

### **3.5.3 Woningbouwstrategie 2019**

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld.

De afgelopen jaren kon beperkt medewerking worden verleend aan woningbouwplannen. Aanleiding daarvoor waren regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Tegelijkertijd heeft dit beleid ervoor gezorgd dat de gemeente de regie weer in handen heeft als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen; de latente woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen is geschrapt. De gemeente kan nu weer meewerken aan gewenste woningbouw ontwikkelingen.

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek alsook in de gemeente Doetinchem houdt langer aan dan eerder was voorzien ten tijde van het vaststellen van regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Dat de groei van het aantal huishoudens langer aanhoudt dan verwacht, betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. De gemeenteraad van Doetinchem heeft daartoe op 26 september 2019, net als de andere Achterhoekse gemeenten, de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in de gemeente Doetinchem moeten voldoen. Zie voor meer informatie paragraaf 3.4.1.

De 'Woningbouwstrategie 2019' vormt de uitwerking van dat kader c.q. de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek'. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' kan de gemeente Doetinchem sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand. Daarmee geeft de 'Woningbouwstrategie 2019' mede invulling aan de opvatting van de gemeente dat degenen die in de gemeente Doetinchem willen wonen ook terecht moeten kunnen op de woningmarkt binnen de gemeente Doetinchem.

Met de 'Woningbouwstrategie 2019' wordt het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatieven in ieder geval moeten voldoen om in principe medewerking van de

gemeente te verkrijgen.

### **Onderzoek en conclusie**

Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft het nieuwe woningbouwbeleid geen directe gevolgen. Dit komt omdat geen nieuwbouwmogelijkheden bij recht worden geboden die niet passen in het beleid. Concreet betekent dit dat er geen nieuwe woningen gebouwd kunnen worden die niet voldoen aan het gemeentelijke woningbouwbeleid.

#### **3.5.4 Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Doetinchem**

Op 31 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem het beleidskader 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Doetinchem' vastgesteld. Het beleidskader is een afwegingskader. Het kader geeft helderheid waar initiatieven voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten aan moeten voldoen. De gemeente zal het gebruiken om initiatieven te beoordelen.

In de meeste bestemmingsplannen is het 'bij recht' mogelijk tijdelijke arbeidsmigranten in pensions (tot 4 maanden) onder te brengen. Onder tijdelijke arbeidsmigranten verstaan we migranten die maximaal drie jaar in Nederland verblijven. Veelal hanteert men een indeling in shortstay (tot 6 maanden), midstay (tot 2 à 3 jaar) en longstay. Shortstay en midstay vormen de groep tijdelijke arbeidsmigranten. Longstay vormt de groep permanente arbeidsmigranten. Deze laatstgenoemde groep kan zich in principe uitsluitend in woningen vestigen.

### **Onderzoek en conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend en actualiserend bestemmingsplan. Nieuwe initiatieven zoals bedoeld in het beleidskader 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Doetinchem' worden niet mogelijk gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan zijn wel de bestaande planologische mogelijkheden opgenomen, bijvoorbeeld voor woningen (permanente arbeidsmigranten) en pensions (tijdelijke arbeidsmigranten). Als voldaan wordt aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan, dan kunnen arbeidsmigranten wonen in een normale woning. Een eis daarbij is wel dat twee of meer arbeidsmigranten samen een huishouden vormen. Dit is alleen het geval als de migranten een affectieve of familiale band hebben met elkaar. Want alleen dan is sprake van verbondenheid en continuïteit (vaste jurisprudentie ABRS - zie ook begripsomschrijving 'huishouden').

Voor een pension geldt, dat mensen in dit logiesgebouw mogen verblijven, mits dit tijdelijk of recreatief is. In beide gevallen moet de bewoner van het logiesgebouw een hoofdverblijf elders hebben. Arbeidsmigranten verblijven niet recreatief, maar veelal wel tijdelijk. Voor wat betreft de tijdelijkheid is een koppeling gelegd met de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP). Arbeidsmigranten kunnen zich laten inschrijven in de BRP als ingezetene of als niet-ingezetene. Niet-ingezetenen zijn mensen die niet of korter dan 4 maanden in Nederland verblijven. Ingezetenen zijn mensen die langer in Nederland wonen. Deze termijn van 4 maanden is dus het maximum voor wat betreft het verblijf in een pension. Na het verstrijken van die termijn wordt een arbeidsmigrant beschouwd als ingezetene en dan is verblijf in een pension niet meer toegestaan. Er zou dan immers sprake zijn van permanente bewoning en dat is niet toegestaan in een pension.

Als een pension (als horecabedrijf) wordt gebruikt voor arbeidsmigrantenhuisvesting, moet ook aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan (o.a. vertrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten).

### 3.5.5 Planologisch beleid

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' op 30 maart 2020 heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingen doorgevoerd. In deze paragraaf komt de integrale versie van het Planologisch beleid terug.

Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Ook voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen:

- a. ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen;
- b. de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Verder zijn versoepelingen doorgevoerd voor:

- woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- overkappingen;
- erfafscheidingen;
- beroepen en bedrijven aan huis;
- mantelzorg.

Met het Planologisch beleid ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen.

De onderstaande uitgangspunten van het Planologisch beleid zijn relevant voor het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'.

#### 3.5.5.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

##### Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen (woningen) moeten in een bouwvlak worden gerealiseerd. De bouwvlakdiepte is bij rijwoningen in principe 13 meter en bij vrijstaande en dubbele woningen 15 meter. Voorwaarde is wel, dat een afstand van minimaal 8 meter resteert tussen (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn) en de achterste perceelsgrens.

In situaties, waarbij de achterste perceelsgrens niet evenwijdig loopt aan (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (een 'schuin lopende' perceelsgrens), moet maatwerk worden geleverd en is eventuele medewerking aan een uitbreidingsplan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie ter plekke. Medewerking kan in dat geval slechts worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking.

Hoofdgebouwen moeten in principe minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Langs openbaar gebied kan echter tot op de perceelsgrens gebouwd worden. De grond(en) in kwestie draagt/dragen dan de bestemming 'Groen', 'Natuur', 'Water', 'Verkeer' of een vergelijkbare bestemming. Dit is acceptabel omdat de openheid opzij van de bebouwing is gegarandeerd. Er ontstaat dan geen aaneengesloten bebouwing.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels om het bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in principe 6 respectievelijk 10 meter. Als er sprake is van een bijzondere bouwstijl, dan worden in het bestemmingsplan afwijkende hoogtenormen opgenomen

(maatwerk).

Om in de toekomst levensloopbestendige woningen mogelijk te maken is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning in elk geval een minimale voorgevelbreedte van 6 meter hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw.

## **Bijbehorende bouwwerken**

### *Situering*

In het bestemmingsplan is een bouwperceel opgedeeld in twee bestemmingsvlakken: 'Wonen' en 'Tuin'. Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) kunnen in de regel slechts op grond met de bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Met 'voorkant' wordt hier de voorgevel van het hoofdgebouw bedoeld en niet de voorzijde van bijvoorbeeld een erker of een toegangspartij.

De voortuin moet in principe gevrijwaard blijven van bijbehorende bouwwerken. Er geldt een uitzondering voor erkers, toegangspartijen en overkappingen (zie paragraaf 3.5.5.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen). Voor het overige kunnen slechts zogenaamde andere bouwwerken geen gebouwen zijnde in de voortuin worden gerealiseerd.

Bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd. Bij hoekwoningen moet meestal maatwerk worden geleverd.

Voor situaties waarbij in het verleden het bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) voor de voorgevel vergund is, wordt een woonbestemming (zonder bouwvlak) opgenomen. Deze situaties wijken af van de bovenstaande standaard situering.

### *Maatvoering*

Per woning mag een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Als de bouw mogelijkheden bij recht voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken zonder dat dit ten koste gaat van deze 100 m<sup>2</sup>.

Naast de genoemde oppervlakenorm, mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte van het totale bouwperceel in de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van maximaal 3 meter. Als een bijbehorend bouwwerk wordt aangebouwd aan een hoofdgebouw, geldt als goothoogte maximaal de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van dat gebouw, verhoogd met 30 centimeter (voor de dakconstructie). De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 meter zijn.

### *Gebruik als woonruimte*

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonruimte. Daarbij mag (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouw grens worden overschreden. Uit oogpunt van privacy moet bij bouwwerken buiten het bouwvlak wel een afstand van minimaal 8 meter in acht genomen worden tussen woonruimte en de achterste perceelsgrens. Van deze bepaling kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het gebruik tot een afstand van minimaal 3 meter uit de achterste perceelsgrens. Een afwijking kan uitsluitend worden verleend als op de aangrenzende grond(en), ter hoogte van het geplande bijbehorend bouwwerk, geen woningbouw mogelijk is doordat daarop een groen-, natuur-, water, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Bij een schuin lopende perceelsgrens geldt maatwerk.

De bouwvoorschriften voor bijbehorende bouwwerken zijn in die gevallen onverminderd van toepassing. Wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.



### 3.5.5.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

#### **Erkers en toegangspartijen**

De erker/toegangspartij moet qua omvang en vormgeving duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Het bouwwerk moet daarom aan de volgende eisen voldoen. Een erker of toegangspartij mag maximaal 1,50 meter diep zijn. Voorts mag de bouwhoogte maximaal 3 meter zijn, vermeerderd met 30 centimeter (voor de dakconstructie). Om esthetische redenen mag de erker/toegangspartij nooit hoger zijn dan de bovenkant van eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw. Tot slot mag het bouwwerk maximaal 50% van de breedte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.

In hoeksituaties, waar op grond van het bestemmingsplan sprake is van twee voorgevels kunnen desgewenst twee erkers worden geplaatst.

#### **Overkappingen**

Voor een overkapping (veelal gebruikt als carport) geldt dat deze onder bepaalde voorwaarden ook mag worden gebouwd naast en vóór de woning, op plekken waar geen bijbehorende bouwwerken ('bijgebouwen') zijn toegestaan. Het gaat dan om gronden met zowel de bestemming 'Wonen' als 'Tuin'. Een overkapping is er toelaatbaar vanwege het open karakter. Een overkapping mag dan ook maximaal drie wanden hebben. En die wanden mogen uitsluitend worden gevormd door bestaande constructies. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zijgevel van een woning, een voorgevel van een garage/berging en/of een erfscheiding. Een overkapping kan en mag dus nooit 'eigen' wanden hebben. Een vrijstaande overkapping is dus geheel open.

Een overkapping mag een oppervlakte hebben van maximaal 30 m<sup>2</sup>, onder voorwaarde dat een bebouwingspercentage geldt van 50%. Voor grond met de bestemming 'Tuin' mag maximaal 50% van het gehele bouwperceelsgedeelte worden bebouwd dat die bestemming heeft. De oppervlakte van een overkapping binnen de bestemming 'Wonen' telt gewoon mee met de per woning toelaatbare oppervlactenorm van 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken.

Voor een overkapping geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Deze hoogte is veelal voldoende om een camper onder de overkapping te kunnen stallen. Als de overkapping wordt aangebouwd aan een bestaand gebouw, dan gelden afwijkende hoogtenormen.

Wordt een overkapping aangebouwd aan een hoofdgebouw (woning), dan geldt als maximale goothoogte de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van dat gebouw, vermeerderd met 30 centimeter. Als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de goothoogte van dat bouwwerk als maximum goothoogte. Als in de bovengeschetste gevallen de goothoogte hoger wordt dan 3 meter, dan geldt een bouwhoogte die 50 centimeter ligt boven de 'nieuwe' goothoogte.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken tot een bouwhoogte van 3,5 meter. Afwijken kan alleen in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend als de situatie ter plaatse (grootte en situering van het bouwperceel, omvang van de woning en afstand tot de openbare ruimte) er zich voor leent.

#### **Onderzoek en conclusie**

De uitgangspunten van het Planologisch beleid zijn verwerkt in bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'.

De zijdelingse afstand van 3 meter tussen perceelsgrens en het hoofdgebouw is bijvoorbeeld vertaald als bouwvlak op de plankaart. De diepte van de bouwvlakken is verschillend en gebaseerd op het type woning.

Verder komen de regels uit het planologische beleid, zover ze niet zijn vertaald op de plankaart, terug in de verbale regels van dit bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met het vastgestelde Planologische Beleid.

### **3.5.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

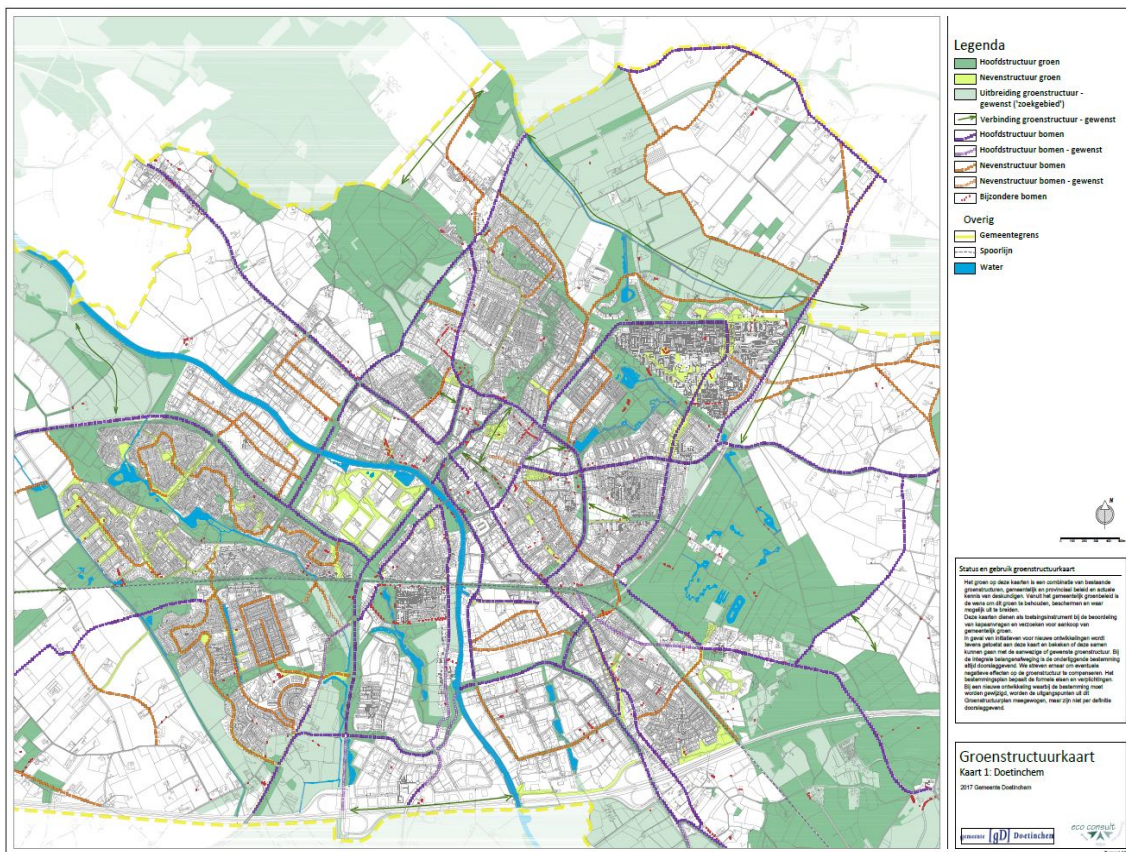
Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 4.9 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

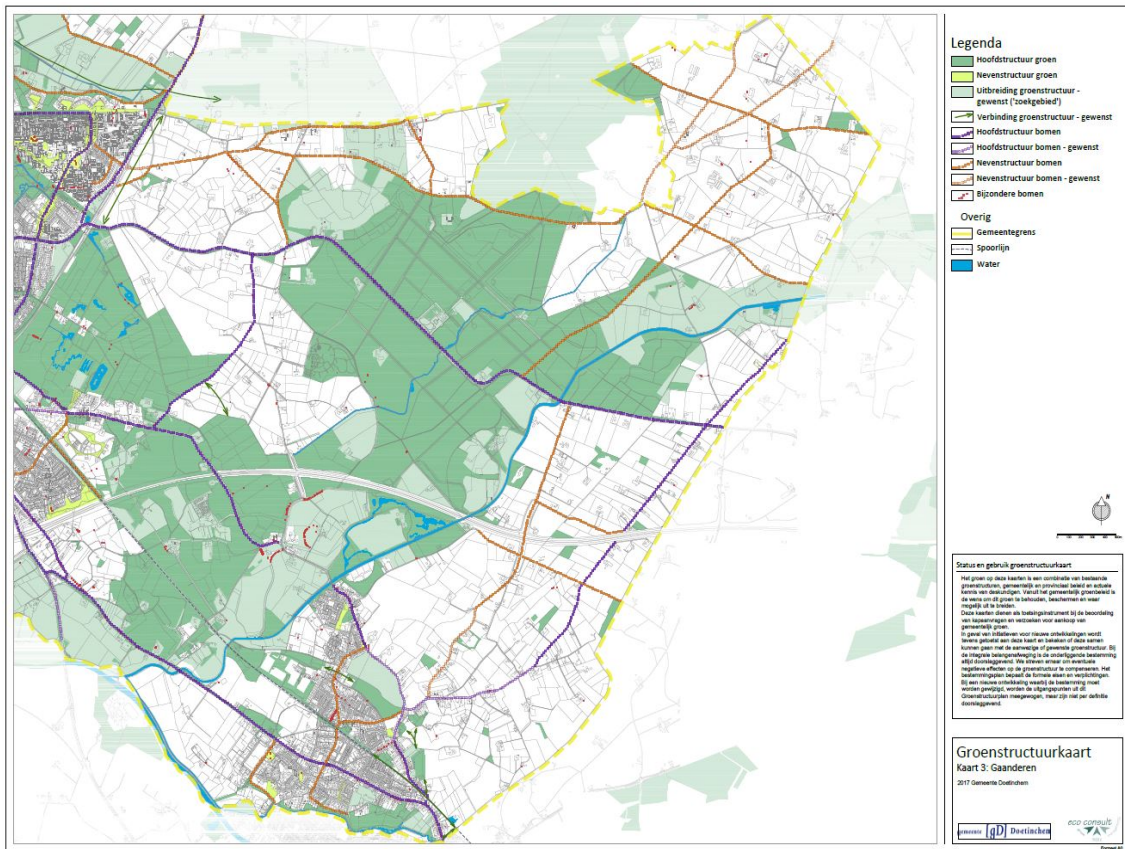
### **3.5.7 Groenstructuurplan Doetinchem 2017**

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

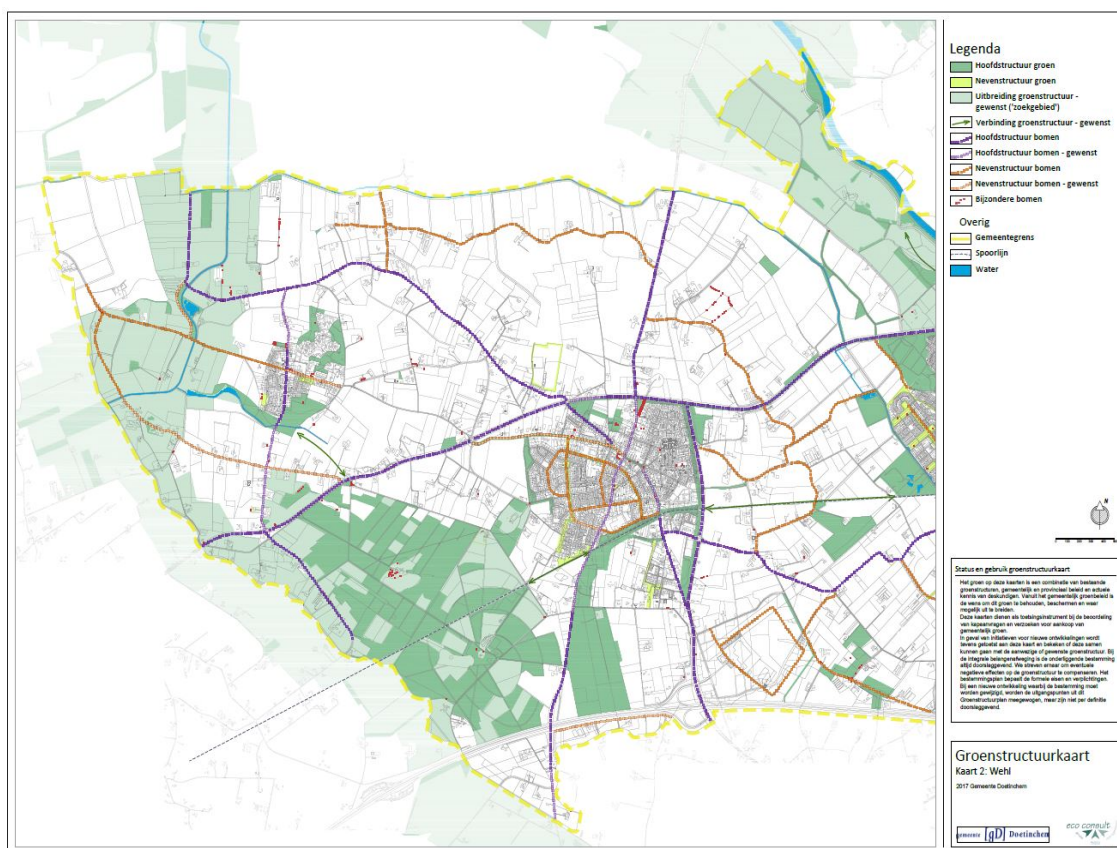
- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.



Groenstructuurkaart, Kaart Doetinchem



Groenstructuurkaart, Kaart Gaanderen



Groenstructuurkaart, Kaart Wehl en Nieuw-Wehl




### Rivierduinen

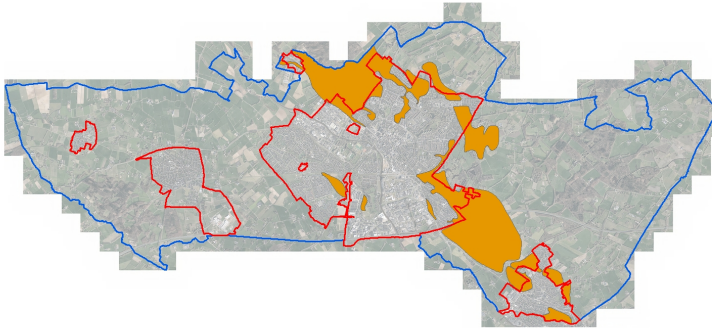
De rivierduinen zijn gevormd door verstuing van zand uit de rivierbedding van de toenmalige Oer-Rijn. Deze duinen strekken zich uit van Doesburg tot in Duitsland en zijn nog goed zichtbaar in verschillende delen van de gemeente. In het verleden was het een logische plek voor mensen om te gaan wonen aan de rivier, maar wel met droge voeten. Zo liggen binnen de gemeente, Langerak, Wijnbergen, Doetinchem en Gaanderen in een lijn op de rivierduinen langs de Oude IJssel.

Bebouwingen en afgravingen hebben de gaafheid van de duinenreeks aangetast. De laatste jaren is er echter meer waardering gekomen voor de rivierduinen en wordt ingestoken op bescherming en herstel. Het gaat daarbij om twee verschillende aspecten. Allereerst de landschappelijke beleving van de rivierduinen als totaal. De hoger gelegen duinenreeks heeft een duidelijke richting en herkenbare verschijningsvorm van verstoven zandruggen, grotendeels nu met bos beplant. Reliëfverschillen, zichtbaarheid en beleving van het duin, en ontsnippering zijn aspecten die de herkenbaarheid vergroten.

Daarnaast zijn de duinen een waardevolle ecologische overgang naar de naastgelegen natte riviergronden. De zandige dingronden zijn van oorsprong arm en kennen een rijke scharkering aan vegetatievormen in de overgang naar de voedselrijkere natte riviergronden. De verschillen hertussen vergroten de biodiversiteit. Op de navolgende afbeelding zijn de aardkundige waarden (rivierduinen) uit het groenstructuurplan weergegeven.

#### Legenda

-  Plangebied
-  Gemeentegrens
-  Aardkundige waarden



gemeente [gD] Doetinchem

#### *De aardkundige waarden in Doetinchem*

##### **Onderzoek en conclusie**

De groenstructuur in het plangebied is vastgelegd met de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Bos'. De waterlopen en waterpartijen hebben hierbij de bestemming 'Water' gekregen. De aardkundig waardevolle gebieden zijn vastgelegd op de plankaart. In de regels van dit bestemmingsplan is met een specifieke beschermingsregeling de aardkundige waarden vastgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met het groenstructuurplan.

##### **3.5.8 Bomenbeleid en de Bomenverordening**

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de Bomenverordening 2015. Deze verordening bevat regels ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

##### **Onderzoek en conclusie**

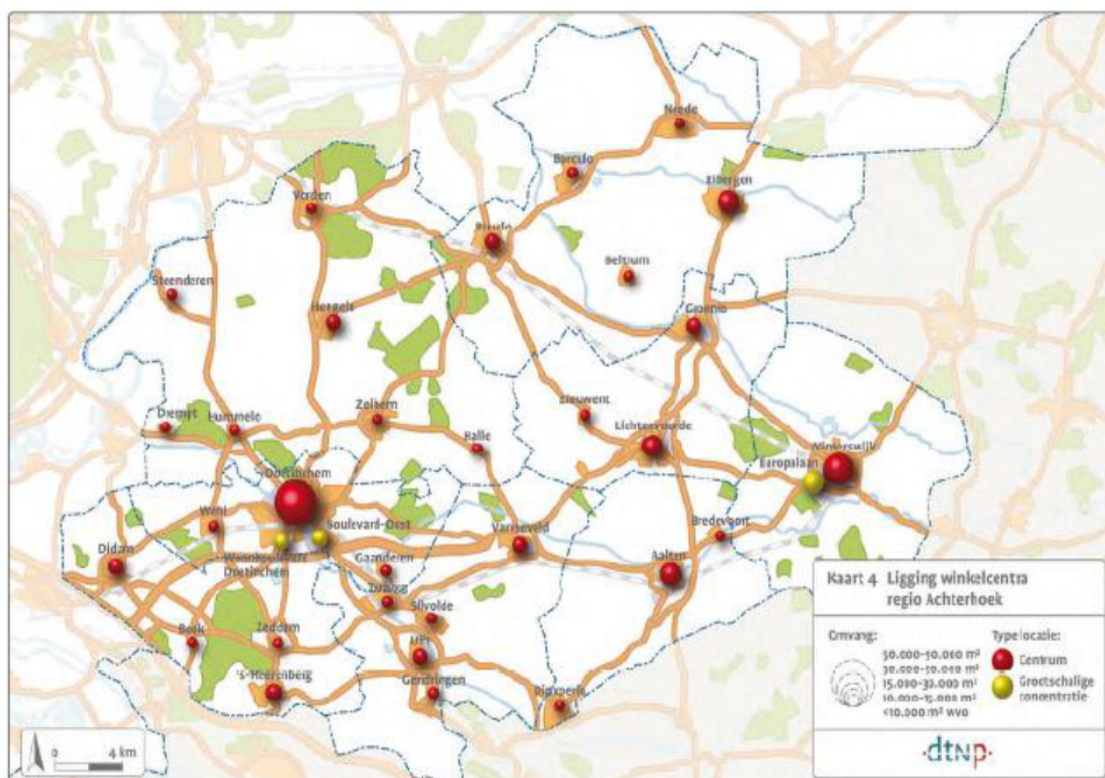
De aanwezige waardevolle bomen worden beschermd middels de kapverordening en de kapvergunning. De monumentale boom aan de Hoofdstraat 110a in Gaanderen moet behouden

blijven. In het voorliggende bestemmingsplan is voor deze boom dan ook een tuinbestemming opgenomen. Verder zijn er in dit bestemmingsplan geen maatregelen opgenomen. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het Bomenbeleid en de Bomenverordening.

### **3.5.9 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem**

Het regionale detailhandelsbeleid is leidend voor het lokale detailhandelsbeleid. Het lokale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de nota 'Actualisatie Detailhandelsbeleid 2013'. De nota gaat in op de snel veranderende omgeving, de wetgeving van hogere overheden en ontwikkelingen op detailhandelsgebied. Het regionale en lokale detailhandelsbeleid vormen samen het kader voor detailhandel. De doelstelling is:

- vitaal en aantrekkelijk houden van de centra van de hoofdkernen in de regio. De hoofdkernen binnen de Achterhoek zijn:
  1. regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk;
  2. lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's-Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Uft, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem;
- de bestaande grootschalige PDV-concentraties, Woonboulevard Doetinchem, Boulevard-Oost (Doetinchem) en Europalaan (Winterswijk), hebben hun functie in de huidige structuur als bovenlokale PDV-clusters. PDV staat voor perifere detailhandelsvestigingen: bouwmarkten, woonwarenhuizen, meubel- annex woontextielzaken en/of tuincentra. Voor deze branches is vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding voor uitbreiding;
- in de overige kernen en stadswijken zijn de bestaande dagelijkse winkelvoorzieningen een aanvulling op de hoofdcentra en hebben een functie als basisvoorziening in de directe nabijheid. Deze winkels kunnen behouden blijven mits economisch rendabel op het lokale verzorgingsniveau van deze kleine kern of wijk;
- bovenstaande leidt tot het volgende kaartbeeld van de gewenste regionale winkelstructuur in de Achterhoek.



### Gewenste winkelstructuur regio Achterhoek

Door beleidsmatig eenduidig te kiezen voor het vitaal (lees: compact) houden van de centra van hoofdkernen blijven deze locaties naar verwachting ingevuld met winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties (onder andere horeca). Structurele leegstand op alle overige locaties dreigt toe te nemen. Voor al deze locaties is het transformeren naar een andere functie een mogelijkheid. Een andere mogelijkheid is sloop van leegstaand vastgoed.

De gewenste supermarkt hoofdstructuur voor de gemeente Doetinchem is:

- een sterk centrumaanbod bestaande uit enkele nabij het stadscentrum gelegen supermarkten, bij voorkeur gespreid om het centrum, (De bestaande supermarkten aan de oostkant van het centrum en twee nieuwe locaties aan de westkant Saronix-Heelweg en Iseldoks-Intermeco);
- twee moderne wijkwinkelcentra met een stadsdeelverzorgende functie (De Bongerd en Overstegen);
- vier buurtsteunpunten met een eigen verzorgingsfunctie voor omringende woongebieden (W. Brandtplein, Slotlaan, Dennenweg, Haareweg/Surinameplein);
- twee supermarkten in het dorp Gaanderen en twee in het dorp Wehl.

In de navolgende paragraaf 3.5.9.1 Visie boodschappenstructuur is de nadere uitwerking weergegeven van de boodschappenstructuur in de gemeente Doetinchem.

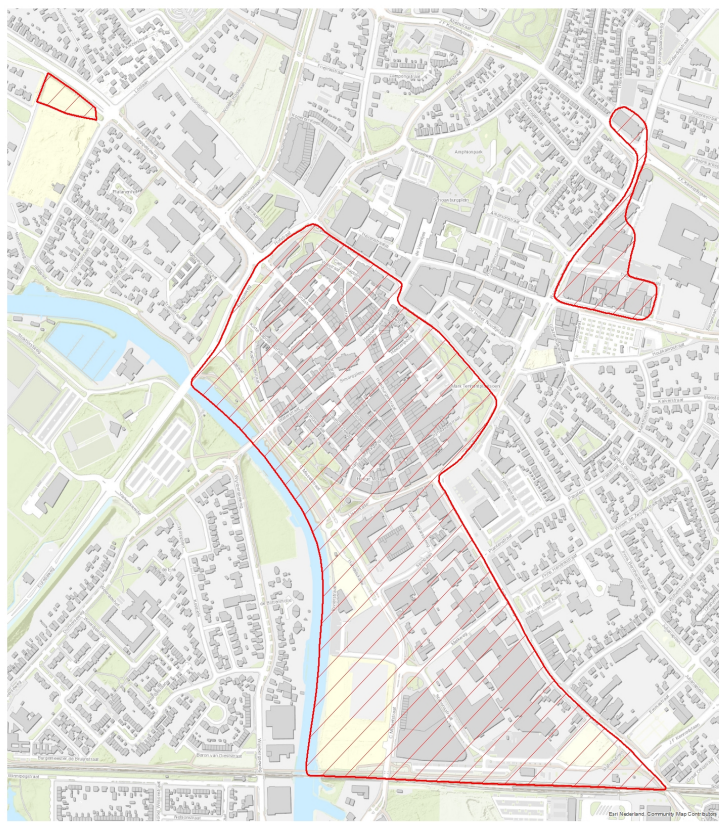
#### 3.5.9.1 Visie boodschappenstructuur

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Visie boodschappenstructuur' vastgesteld. Met deze visie is een kader vastgesteld voor vestiging en uitbreiding van supermarkten in de gemeente. In de visie wordt gesproken over winkelvloeroppervlakte dit is gelijk aan de verkoopvloeroppervlakte. Er zijn 'aangewezen winkelgebieden' vastgesteld voor supermarkten, te weten het stadscentrum, de dorpscentra en twee wijkcentra.



Deze winkelgebieden zijn met kaartjes vastgelegd. Voor het voorliggende plangebied zijn de navolgende winkelgebieden van belang.

Deze winkelgebieden zijn met kaartjes vastgelegd:



**Legenda**

**Winkelgebied**

 Stadscentrum

Visie boodschappenstructuur

Kaart aangewezen winkelgebieden voor supermarkten in stadscentrum, dorpscentrum en wijkcentrum.


gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'stadscentrum': Doetinchem*



**Legenda**

Winkelgebied

 Dorpscentrum Wehl

Visie boodschappenstructuur


Kaart aangewezen winkelgebieden voor supermarkten in stadscentrum, dorpscentrum en wijkcentrum.

gemeente **[gD]** Doetinchem



**Legenda**

Winkelgebied

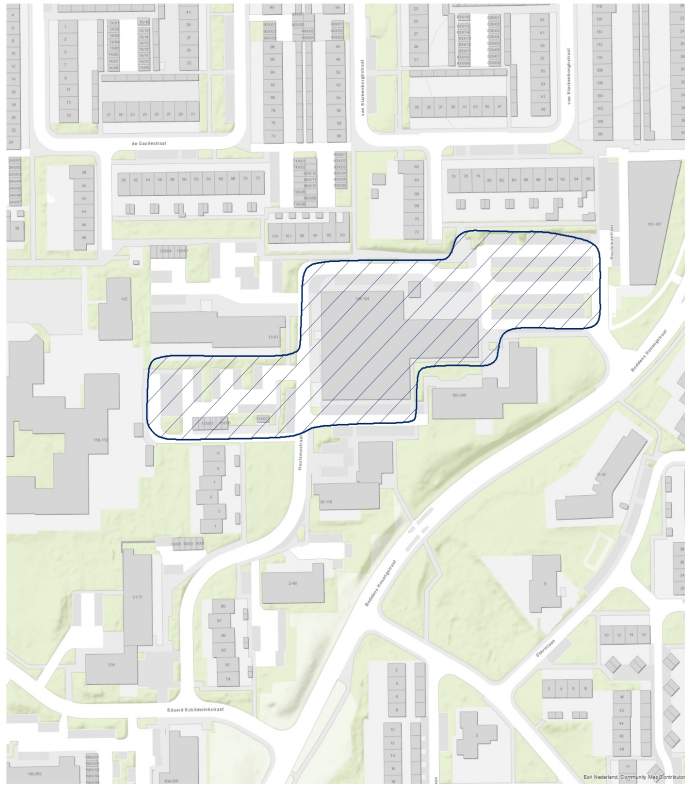
 Dorpscentrum Gaanderen

Visie boodschappenstructuur

Kaart aangewezen winkelgebieden voor supermarkten in stadscentrum, dorpscentrum en wijkcentrum.


gemeente **[gD]** Doetinchem

Winkelgebied 'dorpscentrum': Wehl en Gaanderen



**Legenda**

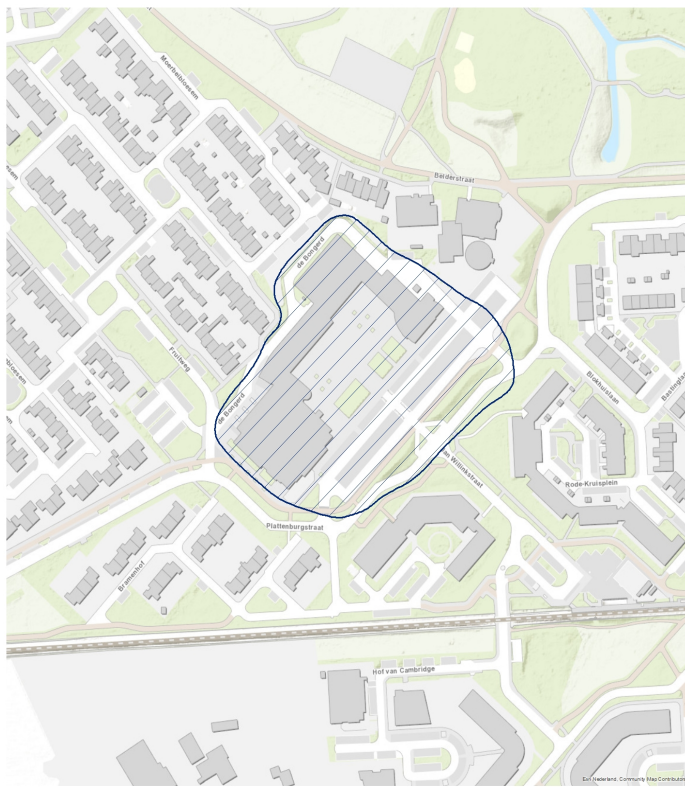
**Winkelgebied**

 Wijkcentrum Overstegen

**Visie boodschappenstructuur**


Kaart aangewezen winkelgebieden voor supermarkten in stadscentrum, dorpscentrum en wijkcentrum.

**gemeente [gD] Doetinchem**



**Legenda**

**Winkelgebied**

 Wijkcentrum Bongerd

**Visie boodschappenstructuur**

Kaart aangewezen winkelgebieden voor supermarkten in stadscentrum, dorpscentrum en wijkcentrum.

**gemeente [gD] Doetinchem**

*Winkelgebied 'wijkcentrum': Overstegen en De Bongerd in Doetinchem*

Voor supermarkten is vastgesteld dat:

- nieuwvestiging alleen mogelijk is in uitzonderingsgevallen binnen de aangewezen winkelgebieden;
- optimaliseren en de uitbreiden van bestaande supermarkten binnen de aangewezen winkelgebieden is toegestaan, mits:
  1. de optimalisatie/uitbreiding het gebied versterkt en
  2. het past bij de functie en maatvoering van het winkelgebied en
  3. het initiatief ruimtelijk haalbaar is;
- voor supermarkten die buiten de aangewezen winkelgebieden vallen en willen uitbreiden, de algemene afwijkingsregel geldt voor uitbreiding van maximaal 10% verkoopvloeroppervlakte per planperiode.

### **Onderzoek en conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' sluit aan op de detailhandelsnota. De aanwezige supermarkten (groter dan 300 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte) zijn specifiek vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast zijn specifieke regels opgenomen voor mogelijke uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in lijn met het detailhandelsbeleid.

#### **3.5.10 Ruimte voor kantoren**

Op 7 februari 2008 is door de raad van de gemeente Doetinchem de kantorennota 'Ruimte voor kantoren in Doetinchem' vastgesteld. Eén van de uitgangspunten voor de gemeente Doetinchem is de versterking van de centrumfunctie voor kantoren in de regio Achterhoek. Binnen de regio vormt Doetinchem een concentratie aan economische activiteiten. Kantoren maken hier onderdeel van uit. Van belang is om zo optimaal mogelijk in te spelen op trends en ontwikkelingen en de behoefte van ondernemers aan kantoren.

Het aanbieden van voldoende kantorenlocaties van de juiste kwaliteit op de juiste plek is een van de middelen die de gemeentelijke overheid ten dienste staan om de lokale economie te stimuleren. Andere middelen zijn het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat door te zorgen voor een goede bereikbaarheid, het bieden van een goede omgevingskwaliteit en het aanbieden van aantrekkelijke woon- en werkmilieus. Het aanbieden van kantorenlocaties is onderhevig aan trends en ontwikkelingen. In de kantorennota wordt een opsomming gegeven van deze trends en ontwikkelingen op zowel nationaal als regionaal niveau, voor zowel vraag als aanbod. De nota gaat over zelfstandige kantoren met een kantoorvloeroppervlakte met meer dan 500 m<sup>2</sup>. Voor zelfstandige kantoren kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is geen beleid opgesteld. Dit komt voort uit de pragmatische overwegingen (onder andere beschikbaarheid data en het vaak ongrijpbare karakter van kleinschalige kantoren, bijvoorbeeld werken aan huis).

In het ruimtelijk scenario voor kantoorontwikkeling is in de kantorennota gekozen voor het scenario 'Gematigde spreiding'. Dit scenario bevat de volgende onderdelen:

- nieuwe grootschalige kantoorlocaties (meer dan 500 m<sup>2</sup>) zijn alleen voorzien in de stationsomgeving van Hamburgerbroek-Zuid en langs de Terborgseweg-Koopmanslaan;
- op bedrijventerreinen worden geen nieuwe kantorenclusters voorzien, noch worden 100% kantoren toegestaan. Voor kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen geldt het volgende principe: van het te realiseren bruto-vloeroppervlak aan bedrijfsruimte mag in dit geval per bouwperceel maximaal 50% gebruikt worden voor kantoorruimte, mits de kantoorruimte zowel fysiek als procesmatig is gekoppeld aan de bedrijfsruimte.

De bovenstaande lijn zal worden aangehouden voor alle ruimtelijke plannen.

## Onderzoek en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' zijn de zelfstandige kantoren bestemd volgens het kantorenbeleid. Dit betekent dat zelfstandige kantoren mogelijk zijn tot 500 m<sup>2</sup>. De legaal aanwezige grotere kantoren zijn geregeld met de bestaande maten regeling.

### 3.5.11 Bedrijventerreinen In Verandering

Op 27 juni 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA) vastgesteld. Om verantwoord met de economische ontwikkelingen mee te bewegen en geen kansen voor het bedrijfsleven en de Doetinchemse inwoners te missen is onderzoek gedaan naar de praktijk van de huidige vestigingen op bedrijventerreinen en hiervoor voorstellen te doen ter verbetering. Dit heeft geresulteerd in het beleidskader BIVA.

Met dit beleidskader komt er voor ondernemers en lokale overheid duidelijkheid over de vestigingsvoorwaarden op de bedrijventerreinen van de gemeente Doetinchem. Daarnaast worden ongewenste ontwikkelingen (zoals illegale kantoren en detailhandel) op bedrijventerreinen aangepakt. Tot slot is het ook van belang om efficiënt en duurzaam met de ruimte in onze gemeente omgegaan. In verband hiermee wordt bij initiatieven tot (nieuwe) vestigingen ook de huidige leegstand betrokken, zodat er twee vliegen in een klap worden geslagen.

De gemeente Doetinchem heeft acht bedrijventerreinen, te weten Keppelseweg, De Huet, Wijnbergen, Verheulswede, Hamburgerbroek in Doetinchem, Akkermansweide in Gaanderen en de twee bedrijventerreinen in Wehl (het A18 Bedrijvenpark en bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid). Het overgrote deel van de bedrijven in onze gemeenten zijn gevestigd op een van deze bedrijventerreinen.

De gemeente heeft de afgelopen periode een actuele inschatting van economische trends en ontwikkelingen gemaakt en tegelijkertijd goed geluisterd naar de wensen en argumenten van de ondernemers. Dit heeft geresulteerd in dit beleidskader, dat bestaande en nieuwe ondernemers een handvat biedt voor de vestiging of uitbreiding van hun onderneming op een van onze bedrijventerreinen. Het schept kansen voor ondernemerschap, maar verschaft tegelijkertijd ook duidelijkheid over zaken die de gemeente Doetinchem niet wil. Doetinchem geeft samen met de ondernemers de economie van haar gemeente een nieuwe boost.

#### Kansen voor ondernemers:

- Ruimte voor volumineuze en perifere detailhandel op bedrijventerreinen;
- Kleinschalige horeca op sommige bedrijventerreinen (A18 Bedrijvenpark, stationslocatie en bedrijventerrein De Huet);
- Ruimte voor innovatieve ontwikkelingen op bedrijventerreinen;
- Maatwerk voor bijzondere initiatieven. Hierbij wordt rekening gehouden met de rechtszekerheid van collega-ondernemers.

#### Duidelijkheid voor ondernemers:

- Geen nieuwe kringloopwinkels meer op bedrijventerreinen en de huidige verdwijnen via een uitsterfconstructie of gaan naar het gebied 'Hamburgerbroek BIS';  
De bestaande illegale kringloopwinkels kunnen op eigen initiatief en kosten een verzoek bij de gemeente indienen om hun eigen kringloopwinkel te verplaatsen naar de locatie 'Hamburgerbroek BIS', Voor de ligging van dit gebied zie Bijlage 18 BIVA Hamburgerbroek BIS.
- Geen nieuwe illegale zelfstandige kantoren meer op bedrijventerreinen en de huidige illegale kantoren verdwijnen via een uitsterfconstructie.

## Onderzoek

### Volumineuze detailhandel

Volumineuze detailhandel is detailhandel in volumineuze goederen. Dit zijn goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een grote vloeroppervlakte nodig is, niet zijnde perifere detailhandel of kringloopwinkels: auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwante voertuigen, motorfietsen, bromfietsen en fietsen.

Volumineuze detailhandel is op alle de bedrijventerreinen toegestaan, behalve op het A18 Bedrijvenpark. In het noordelijk gedeelte is geen volumineuze detailhandel toegestaan. In het zuidelijk gedeelte van het A18 Bedrijvenpark is het alleen toegestaan aan de westkant.

### Perifere detailhandel

Perifere detailhandel is onder te verdelen in verschillende categorieën, namelijk:

- a. keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- b. tuinmeubelen;
- c. woninginrichtingsartikelen (zoals meubelen, woontextiel en slaapkamerinrichting);
- d. woningstoffering (zoals gordijnen, parket, laminaat en houtvloeren);
- e. bouwmarkten, tuincentra, meubel- annex woontextielzaken en/of woonwarenhuizen;

Perifere detailhandel is mogelijk op de PDV locatie Wijnbergen, de PDV locatie Verheulsweide en op het noordelijk gedeelte van het A18 Bedrijvenpark. Namelijk in de drie aangewezen gebieden op het noordelijk deel die aan de westkant.

De PDV locaties kennen ook een aantal aanpalende gebieden. Dit zijn uitloopgebieden voor perifere detailhandel. Hier kan een bedrijf zich vestigen na toestemming van de gemeente. Dit kan alleen als er geen ruimte beschikbaar in het centrum of aan de rand van het centrum van Doetinchem voor de PDV functie. En ook als er geen ruimte beschikbaar is op de drie PDV-locaties Wijnbergen, Verheulsweide of A18 Bedrijvenpark. Om perifere detailhandel in een aanpalend gebied mogelijk te maken is in het voorliggende bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

### Kringloopwinkels

Kringloopwinkels zijn geen volumineuze of perifere detailhandel. Een kringloopwinkel is normale detailhandel en hoort thuis op een locatie waar detailhandel mogelijk is. In het verleden zijn een aantal kringloopwinkels zonder vergunning gevestigd op de bedrijventerreinen. De kringloopwinkels die zich hebben gemeld hebben in het voorliggende bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsregeling gekregen. De regeling houdt in dat de huidige gebruiker van de kringloopwinkel, deze mag blijven gebruiken zolang de persoon wil. De regeling is persoonsgebonden en stopt als de persoon overlijdt, de kringloopwinkels beëindigd of anderszins overdraagt aan iemand anders. Ook stopt de regeling als het gebruik van de kringloopwinkel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

### Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn op bedrijventerreinen alleen toegestaan binnen de bestemming 'Kantoor'. In het verleden zijn een aantal zelfstandige kantoren zonder vergunning gevestigd op de bedrijventerreinen. De zelfstandige kantoren die zich hebben gemeld hebben in het voorliggende bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsregeling gekregen. De regeling houdt in dat de huidige gebruiker van het zelfstandige kantoor, deze mag blijven gebruiken zolang de persoon wil. De regeling is persoonsgebonden en stopt als de persoon overlijdt, het kantoor beëindigd of anderszins overdraagt aan iemand anders. Ook stopt de regeling als het gebruik van het zelfstandige kantoor voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

### **Conclusie**

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan liggen alle bedrijventerreinen. De planologische regeling voor deze bedrijventerreinen komt overeen met de uitgangspunten van het beleidskader BIVA. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met BIVA.

### 3.5.12 Continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad de nieuwe nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' vastgesteld. In de nota is aandacht voor het verhaal van Doetinchem en het zichtbaar maken van cultuurhistorie in de openbare ruimte. Mede hierdoor wordt de kennis over en waardering voor cultuurhistorie vergroot, en kan cultuurhistorie als inspiratiebron dienen bij ruimtelijke planvorming.

De nota kent een brede insteek en beschrijft ambities op een aantal maatschappelijke thema's. Daarnaast beschrijft de nota ook de beleidskaders en de manier waarop cultuurhistorie in de ruimtelijke planvorming geborgd wordt. Hiervoor zijn vijf belangrijke thema's onderscheiden, dit zijn:

1. krimp, leegstand en herbestemmen;
2. duurzaamheid en innovatie;
3. instandhouding;
4. kennis vergroting en uitwisseling;
5. leefomgeving en participatie.

#### 1. *Krimp, leegstand en herbestemmen*

Bij leegstand van monumenten is herbestemming het uitgangspunt. Bij andere gebouwen met een cultuurhistorische waarde is de keuze of herbestemming of (gedeeltelijke) sloop. Naast cultuurhistorische waarde wordt het oordeel ook gebaseerd op de omgevingswaarde, de maatschappelijke waarde en de bouwtechnische waarde van het leegstaande gebouw.

#### 2. *Duurzaamheid en innovatie*

In 2030 wil Doetinchem energieneutraal zijn. Bij erfgoed wordt energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen met rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van de gebouwen gestimuleerd. De gemeente Doetinchem werkt aan een actueel overzicht van mogelijkheden voor eigenaren van historische gebouwen.

#### 3. *Instandhouding*

Het is de ambitie waardevol cultuurhistorisch erfgoed blijvend te beschermen, in stand te houden en verval te voorkomen. De gemeente monitort actief de bouwkundige staat van monumenten en handhaaft de monumentensubsidieverordening.

#### 4. *Kennis vergroting en uitwisseling*

De gemeente streeft er naar de aanwezige kennis over de cultuurhistorie van Doetinchem te vergroten, te delen en inzichtelijk te maken voor een groot publiek. Hiervoor wordt onderzoek gedaan naar cultuurhistorische waarden, waarbij in het bijzonder ook het funerair erfgoed (begraafplaatsen en kerkhoven) wordt genoemd. Ook wordt nader onderzoek gedaan naar potentiële monumenten en wordt de monumentenlijst geactualiseerd. De gemeente blijft actief in gesprek met in- en externe deskundigen, en onderzoekt de wenselijkheid van een cultuurhistorische waardenkaart voor haar inwoners.

#### 5. *Leefomgeving en participatie*

De gemeente wil cultuurhistorie zo goed mogelijk zichtbaar en beleefbaar maken voor haar inwoners om op deze manier het besef en de waardering voor cultuurhistorie te vergroten. Particulier initiatief wordt gestimuleerd en de gemeente levert jaarlijks een bijdrage aan de Open Monumentendag.

### Algemeen

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals bijvoorbeeld landschap, wonen en werken, de middeleeuwse stad, de naoorlogse stad, de boerderijen in het buitengebied welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch

beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem, het landelijk gebied en enkele kleinere onderzoeksgebieden. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden of structuren, onder en boven de grond.

Voor sommige panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor andere loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die net niet in aanmerking komen voor de monumentale status, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Door het toekennen van cultuurhistorische waarde van deze panden in het bestemmingsplan, worden deze cultuurhistorische waardevolle panden tegen sloop beschermd. Meer hierover in paragraaf 4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed.

### **3.5.13 Mobiliteitsvisie 2016-2026**

De gemeenteraad heeft op 3 november 2016 de nieuwe Mobiliteitsvisie 2016-2026 vastgesteld. Dit plan is gericht op kwaliteit (snel, veilig en comfortabel) en op gelijkwaardige belangen van autoverkeer, openbaar vervoer en fiets. Oftewel, op welke wijze kan de gemeente er voor zorgen dat de hele gemeente en binnenstad voor onze inwoners en bezoekers een veilige stad is die ook makkelijk te bereiken is en een goede doorstroming biedt de auto maar zeker ook voor de fiets: de auto heeft niet automatisch prioriteit. Daarbij gaat de gemeente slimmer en efficiënter gebruik maken van de bestaande infrastructuur. Niet perse meer infrastructuur maar beter benutten van wat er al is. Het wijzigingen van het mobiliteitsgedrag en de eigen verantwoordelijkheid van de burgers staat centraal bij het beoogde effect van de maatregelen.

In het wegcategoryplan hebben alle wegen op gemeentelijk grondgebied een functie gekregen. Een concretisering van de mobiliteitsvisie voor het plangebied is weergegeven in paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren.

### **3.5.14 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020**

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

- 1. parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
- 2. doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeergroepen prioriteit.
  - a. binnenstad - personeel en publiek;
  - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
  - c. bedrijfstreinen - personeel;
- 3. flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
- 4. exploitatiebaarheid:** de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobiliteit gestimuleerd wordt en de



leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

### **Onderzoek en conclusie**

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren.

### **3.5.15 Terrassenbeleid**

In het Terrassenbeleid zijn de regels voor het gebruik van de openbare ruimte voor exploitatie van terrassen beschreven. Uitgangspunt voor het terrassenbeleid is de oorspronkelijke functie van het openbaar gebied te borgen en waar nodig te herstellen. De doorgangsruijme en de veiligheid voor de voetganger moet onder alle omstandigheden gegarandeerd blijven en de kwaliteit van de openbare ruimte moet gehandhaafd blijven en waar mogelijk worden verbeterd.

De belangrijkste doelstellingen voor de verbetering van het beleid zijn:

- voldoende ruimte voor alle gebruikers met aandacht voor veiligheid;
- goede uitstraling, open terrassen met terughoudend gebruik van terrasobjecten, geen verplichte uniformiteit, maar wel eenheid in kwaliteit;
- heldere regels om overlast te vermijden.

In het terrassenbeleid (Bijlage 11) zijn de gebieden aangegeven waar en in welke vorm terrassen zijn toegelaten.

### **Onderzoek en conclusie**

Op basis van dit beleid zijn in het voorliggende bestemmingsplan terrassen zonder semi-permanente inrichting (dus alleen tafels, stoelen en losse parasols) via 'mogelijkheden voor ontmoeting' toegelaten. Terrassen met semi-permanente inrichting, zoals windschermen, semi-permanente parasols en vlonders zijn alleen mogelijk als deze zijn aangeduid in het terrassenbeleid. Natuurlijk horen hier ook tafels en stoelen bij. Dit zijn echter geen bouwwerken en hoeven dus niet geregeld te worden in het bestemmingsplan.



## **Hoofdstuk 4 Haalbaarheid**

### **4.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

### **4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Er zijn minder activiteiten direct m.e.r.-plichtig, maar er is wel vaker m.e.r.-beoordeling nodig.

Belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in de zogenoemde D-lijst niet meer absoluut zijn, maar indicatief. Dit betekent dat het bevoegd gezag zich nu bij bijna alle plannen/projecten/activiteiten moet afvragen of er geen aanzienlijke milieugevolgen optreden en er dus een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Zolang de activiteit niet boven de indicatieve drempel komt, is deze motivering wel vormvrij, maar hoe dichter de drempel wordt genaderd hoe zwaarder de motiveringsplicht wordt.

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

#### **Onderzoek en conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen de bestaande geldende planologische mogelijkheden opgenomen. Derhalve zijn er ook geen ongebruikte planologische mogelijkheden zoals bedoeld in de C of D-lijsten van het Besluit milieueffectrapportage.

Hierdoor is het niet nodig om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### **4.3 Bodem**

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. Dit bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen die niet al via een eerdere procedure zijn toegelaten. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit in tussentijd is verslechterd. Om deze reden kan ervan worden uitgegaan dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is daarom niet noodzakelijk.

#### **Onderzoek en conclusie**

Zoals hiervoor beschreven is het uitvoeren van een bodemonderzoek in kader van een conserverend bestemmingsplan niet noodzakelijk. Daarnaast geeft de bodemkwaliteitskaart aan dat de gemiddelde bodemkwaliteit binnen het plangebied voldoet aan de kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' of 'Wonen'. Binnen de deelgebieden kunnen lokaal bodemverontreinigingen voorkomen. Dit betreffen oude verontreinigingen die veelal te relateren zijn aan (voormalige)

bedrijfsactiviteiten.

De nog aanwezige verontreinigingen vormen geen risico's voor de beoogde bestemmingen en functies. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **4.4 Akoestiek**

### **4.4.1 Wegverkeerslawaai**

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

#### **Onderzoek en conclusie**

Dit bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke situatie vast en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek is dus niet aan de orde. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid moet het aspect wegverkeerslawaai bij dat plan aan de orde te komen.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **4.4.2 Railverkeerslawaai**

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

#### **Onderzoek en conclusie**

De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk doorkruist het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke situatie vast en voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe planologische mogelijkheden. Een akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **4.4.3 Industrielawaai/bedrijfszoning**

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

#### **Onderzoek en conclusie**

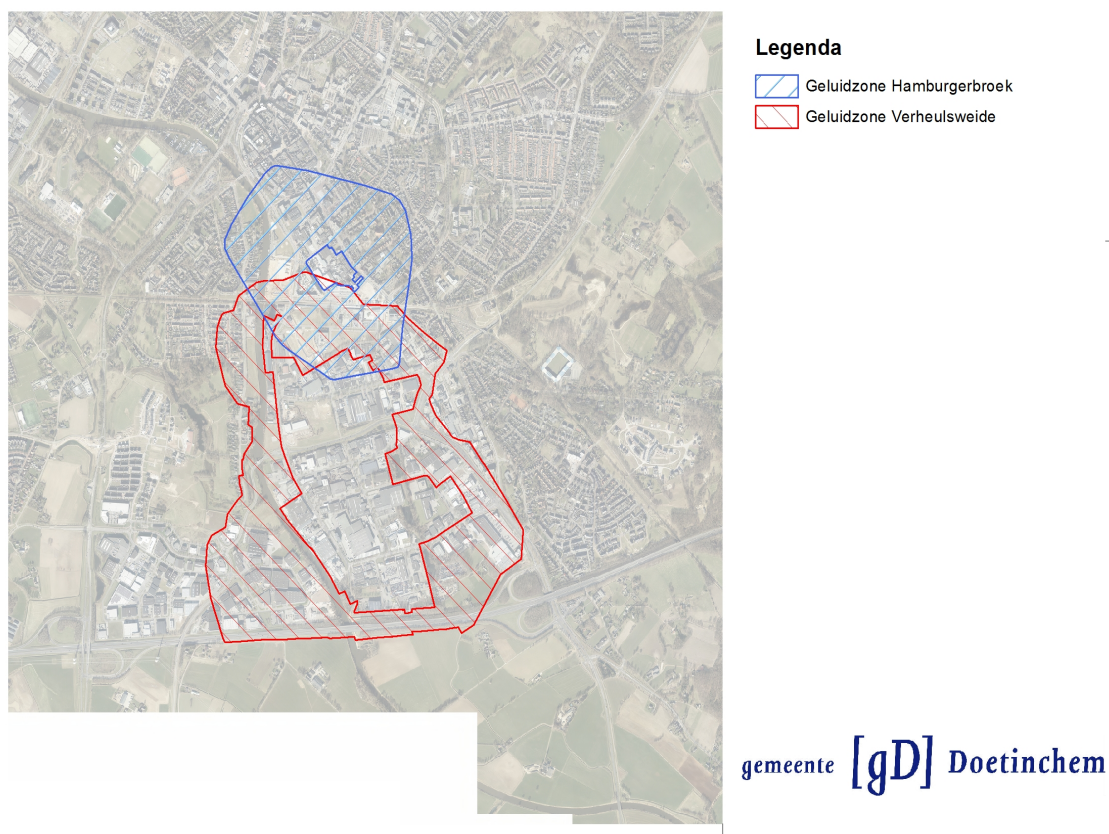
Voor het voorliggende plangebied zijn alle acht bedrijventerreinen van de gemeente Doetinchem van belang, te weten: Keppelseweg, De Huet, Wijnbergen, Verheulsweide, Hamburgerbroek in Doetinchem, Akkermansweide in Gaanderen en de 2 bedrijventerreinen in Wehl (het A18 Bedrijvenpark en bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid).

Binnen de gemeente Doetinchem zijn de Bedrijventerreinen Hamburgerbroek, Verheulsweide, Langerak, De Huet en A18 Bedrijvenpark gezoneerd. Waarbij de zonering tot in het voorliggende bestemmingsplangebied reikt. Hiervoor is een zonebeheerplan opgesteld.

#### Hamburgerbroek en Verheulsweide

De geluidzones van Hamburgerbroek en Verheulsweide zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen 'Parapluzoening geluidzone Hamburgerbroek' en 'Parapluzoening geluidzone Verheulsweide'. Deze parapluplannen liggen over de bestaande bestemmingsplannen heen en worden niet door het voorliggende plan vervangen. De geluidzones hoeven daarom dus niet opnieuw opgenomen te worden in bestemmingsplannen.

De onderstaande afbeeldingen geven de ligging van de geluidzones weer.



*Ligging geluidzones Hamburgerbroek en Verheulsweide*

#### Overige geluidzones

De geluidzones van Bedrijventerreinen A18 Bedrijvenpark, Langerak, De Huet, Keppelseweg en Motorcrossterrein De Heksenplan Bronckhorst zijn vastgelegd in verschillende bestemmingsplannen. Aangezien de geluidzones alleen in deze bestemmingsplannen vastgelegd zijn, moet bij een actualisatie van deze geldende plannen, ook de geluidzone weer opgenomen worden. Anders is immers de geluidzone nergens anders meer vastgelegd.

### Industrielawaai A18 Bedrijvenpark

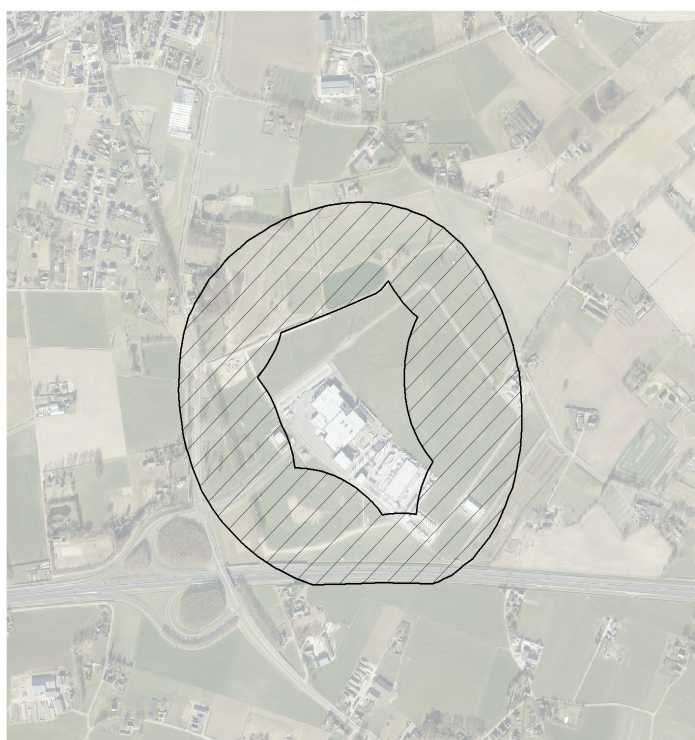
Voor het A18 Bedrijveterrein is een zonebeheerplan opgesteld om de beschikbare geluidruimte op het industrieterrein goed te kunnen verdelen en te beheren.

In het ontwikkelde zonebeheerplan is beschreven hoe omgegaan moet worden met de beschikbare geluidruimte en hoe ervoor zorggedragen wordt, dat de geluidsgrenzen niet worden overschreden (rapport 'Zonebeheerplan Regionaal Bedrijveterrein Wehl, Doetinchem' van DGMR d.d. 23 oktober 2009, kenmerk M.2009.0553.01.R001), zie Bijlage 17 van de regels.

Het geluidszoneringsonderzoek heeft als doel om tot een passende zonering te komen waarmee enerzijds voldoende geluidruimte beschikbaar is voor de bedrijven en anderzijds een acceptabel leefklimaat wordt gegarandeerd bij woningen in de omgeving.

Gekozen is voor de variant, waarbij de geluidruimte wordt vastgesteld op 65 dB(A)/m<sup>2</sup>, waarbij de helft van deze kavelreservering wordt ondergebracht in de 'algemene reserve', zodat voor de kavels een reservering overblijft van 62 dB/m<sup>2</sup>. De zonebeheerder heeft de beschikking over de geluidruimte in de 'algemene reserve' en kan indien nodig naar eigen inzicht extra geluidruimte overdragen aan bedrijven. Hierbij spelen aspecten zoals werkgelegenheid, duurzaamheid en Best Beschikbare Technieken (BBT) een rol.

De gekozen variant sluit het beste aan op het doel om tot een passende geluidzone te komen. Bedrijven uit milieucategorie 4.2 hebben over het algemeen voldoende aan een dergelijke geluidreservering en in deze situatie komen er geen woningen in de zone te liggen en hoeven geen hogere waarden (HGW's) te worden vastgesteld.

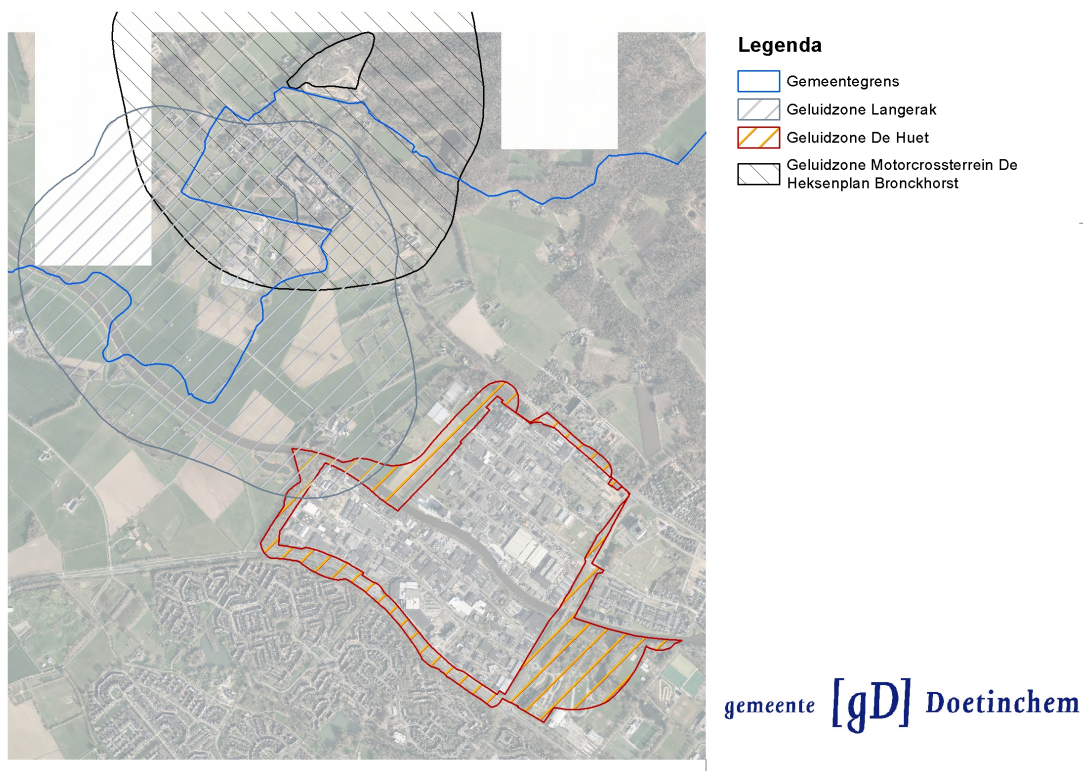


#### Legenda

 Geluidzone A18 Bedrijvenpark

gemeente [gD] Doetinchem

Ligging geluidzone A18 Bedrijvenpark (RBT 2009)



*Ligging geluidzones Langerak, De Huet, Keppelseweg en Motorcrossterrein De Heksenplan Bronckhorst*

Binnen de geluidzone mogen geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan worden tenzij hogere waarden is verleend. Doordat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, vormt het aspect industrielawaai/bedrijfszoning geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

#### Nieuwbouw Lookwartier

Het is akoestisch onderzocht (Bijlage 19) hoe de nieuw te realiseren woningen in het plan Lookwartier zich verhouden tot de huidige bedrijvigheid ten zuiden van deze woningen, met name de aldaar gelegen carwash en autoschadebedrijf. Hieruit blijkt dat een aantal woningen gelegen zijn in de geluidcontour van deze bedrijvigheid. Om ervoor te zorgen dat de bedrijvigheid niet in haar bedrijfsvoering geschaad wordt en om daarnaast zorg te dragen voor een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen worden maatregelen getroffen in de overdracht (geluidscherm) en aan de nieuwe woningen (de hoog belaste gevelzuides worden vanaf de 1e verdieping doof uitgevoerd). E.e.a. wordt vastgelegd bij maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit en middels dit bestemmingsplan.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om onder andere de verkeersgerelateerde emissies (onder andere fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende

mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechtert.

### **Onderzoek en conclusie**

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een actualisatie is van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied en dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bevat die niet al via een eerdere procedure zijn toegelaten, is de NIBM-toets niet relevant. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-5}$  (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

### Gemeentelijk beleid

Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.



4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Voor punten 1 t/m 5 heeft de gemeente een apart bestemmingsplan 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020' opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2020 zes weken als voorontwerp ter inzage gelegen. Vervolgens heeft dit plan vanaf 3 december 2020 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan punten 1 t/m 5. De parapluherziening is integraal verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in vastleggen van de huidige situatie en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een verantwoording van de aanwezige risico's is noodzakelijk nu het beleid op het gebied van externe veiligheid is veranderd. Zo zijn de aan te houden plaatsgebonden risicoafstanden voor LPG tankstations veranderd, is de circulaire effectafstanden externe veiligheid gepubliceerd en is er nieuwe wetgeving voor buisleidingen en transportroutes van kracht geworden. Voor de uitgevoerde berekeningen geldt dat de methode voor de berekening van plaatsgebonden- en groepsrisico is verbeterd.

## Onderzoek

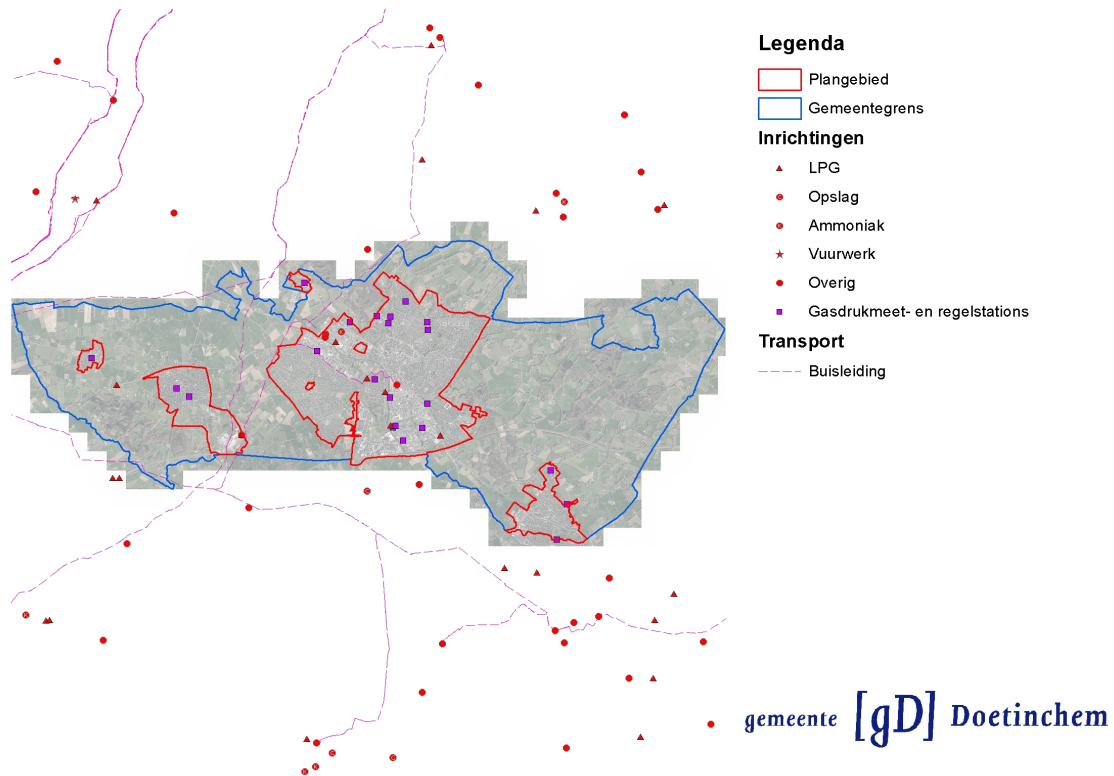
In het plangebied en zijn directe omgeving zijn een aantal lpg tankstations aanwezig. De lpg tankstations zijn voorzien van een  $10^{-6}$  risicocontour. De afstand van de  $10^{-6}$  contour is afhankelijk van de doorvoer van het aantal liters lpg.

In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met externe veiligheid door de gasleiding te bestemmen met een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Door de gemeente Doetinchem lopen twee verschillende leidingtypes: hogedrukleidingen (HTL's) en regionale leidingen (RTL's). De hogedrukleidingen liggen door de Wehlse broeklanden en kennen een beschermingszone van 5 meter aan weerskanten. De regionale leidingen liggen langs de westkant van Doetinchem en onder de Liemersweg. De regionale leidingen kennen een beschermingszone van 4 meter aan weerskanten. Het is verboden om in de beschermingszone van de bestemming 'Leiding - Gas' onder andere werkzaamheden uit te voeren als het vellen of rooien van beplanting, het verlagen van de bodem en het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

In Doetinchem Oost liggen de meeste gasdrukmeet- en regelstations (acht), op de bedrijventerreinen bevinden zich zeven gasdrukmeet- en regelstations. In de kern Gaanderen liggen vier gasdrukmeet- en regelstations, in Doetinchem-West één. In de kern Wehl liggen twee en in Nieuw-Wehl één gasdrukmeet- en regelstations, in Langerak is er ook één. Op de gasdrukmeet- en regelstations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit van toepassing. De gasdrukmeet- en regelstations zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een specifieke bestemming. Er moeten veiligheidsafstanden in acht genomen worden, voor kwetsbare

en beperkt kwetsbare objecten. Daarom is rondom de stations een beschermingszone opgenomen voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

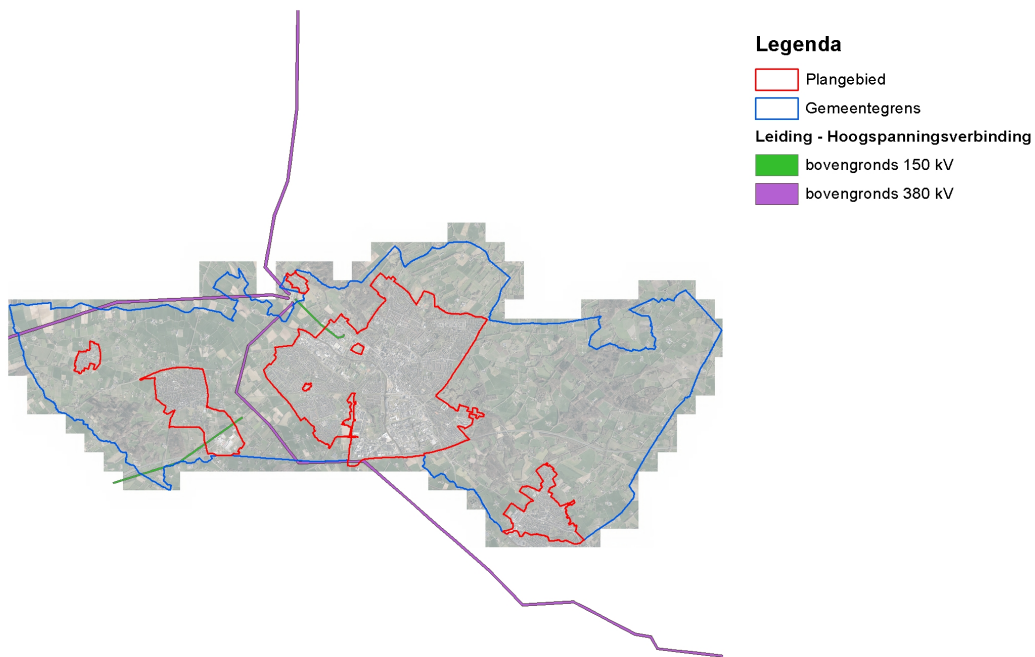
Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn 3 en meer woningen, kantoren groter dan 1.500 m<sup>2</sup> en kinderdagverblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn 1 of 2 woningen, kantoren tot 1.500 m<sup>2</sup>, sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen.



*De ligging van externe veiligheid inrichtingen en buisleidingen*

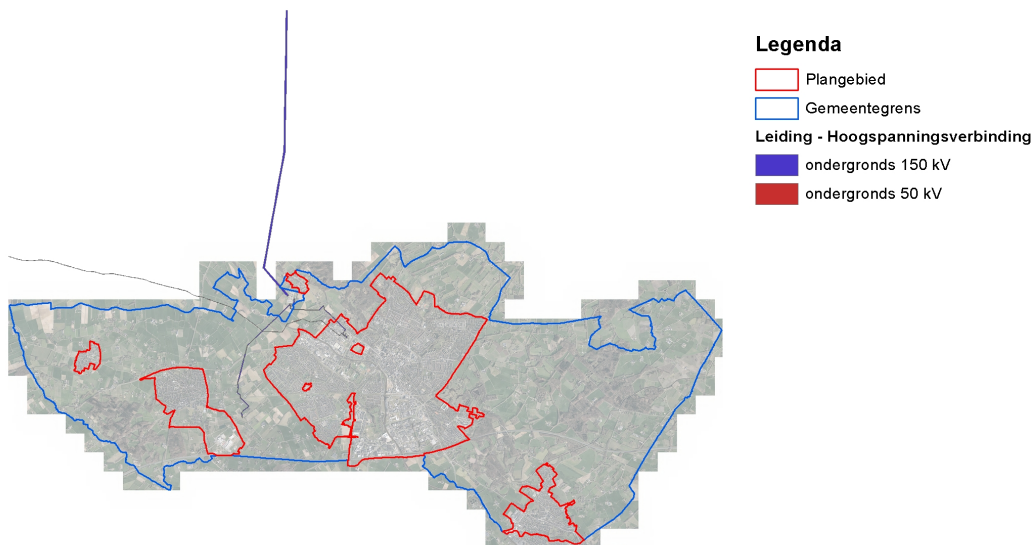
#### Hoogspanningsverbindingen

Binnen de gemeente Doetinchem liggen verschillende hoogspanningsverbindingen. Er zijn boven- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Bovengronds zijn de hoogspanningsverbindingen bevestigd aan masten. Op de navolgende afbeelding is te zien, waar de hoogspanningsverbindingen aanwezig zijn in de gemeente. De bovengrondse hoogspanningsverbindingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen met een bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding bovengronds'. De ondergrondse hoogspanningsverbindingen zijn opgenomen met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding ondergronds'.



gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging van de bovengrondse hoogspanningsverbindingen*



gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging van de ondergrondse hoogspanningsverbindingen*

## **Conclusie**

Omdat het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

### **Onderzoek en conclusie**

In het plangebied zijn bedrijven gevestigd die een bedrijfsbestemming hebben en houden. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen. Bij hergebruik van gebouwen moet rekening gehouden worden met de richtafstanden van bestaande bedrijven. Omdat het bestemmingsplan niet rechtstreeks andere functies toelaat, zal dit, indien van toepassing, bij de nieuwe planvorming van de herontwikkeling aan de orde komen. Voor het voorliggende conserverende bestemmingsplan vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering.

### **4.8 Flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden

op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

## Onderzoek en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen waarvoor nu onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna nodig is.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit de primaire taakgebieden zijn dit in de planperiode 2016-2021:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water;**
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water;**
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water;**
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater;**
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer.**

Voor het plangebied staan in het beheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

### 4.9.2 Watersysteem

De Oude IJssel is een belangrijke vaarroute voor de gemeente Doetinchem, die voornamelijk voor pleziervaart wordt gebruikt. Daarnaast zijn er nog een aantal (tocht)sloten en waterlopen in de gemeente Doetinchem. De watersystemen hebben de bestemming 'Water'. Hierdoor worden de waterpartijen, waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken beschermd.

Voor Gaanderen is het belangrijkste watersysteem de Akkermansbeek. Deze beek vormt de grens tussen het dorp Gaanderen en Terborg. De beek mondt uit bij de sluis de Pol in de Oude IJssel.

De Dichterse Tochtsloot en de Kapperkolkse waterloop zijn belangrijke watersystemen door de Dichteren en Wijnbergen. De Wijnbergse Loopgraaf ligt door de wijken Dichteren en de Huet en vind aansluiting op de Oude IJssel. Aan de westkant van Dichteren ligt de Wehlse Beek. De Kleurrijke buurt in Dichteren kenmerkt zich door de grote waterpartij de Kleurrijke Buurt waterloop. De Oude IJssel vormt de zuidelijk afbakening van het deelgebied Doetinchem Centrum.

#### 4.9.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 3.5.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

In Doetinchem liggen meerdere rioolwatertransportleidingen. Dit zijn zowel persleidingen als vrije val riolen. De leidingen hebben een dubbelbestemming 'Leiding - Riool', waardoor de aanleg en instandhouding van de rioolwatertransportleidingen is geregeld. Door de dubbelbestemming worden ook de vrijwaringszones aan de weerszijden van de leidingen beschermd. De vrijwaringszone van de persleidingen is afhankelijk van de diameter van de buitenkant van de leiding. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden van de bestemming 'Leiding - Riool', onder andere werkzaamheden uit te voeren als: het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het aanleggen en/of vellen of rooien van beplanting en het verlagen en/of het dempen in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden.

#### 4.9.4 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Ja 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Nee 2. Ja 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Nee 3. Nee

Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Opperlaktewater- kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op opperlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Ja 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

*Toelichting per relevant waterhuishoudkundig aspect*

### **Veiligheid**

De waterkeringen die in het plan gebied gelegen zijn, zijn aangegeven met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De waterkering ligt zowel aan de zuid- als de noordzijde van de Oude IJssel.

### **Riolering en afvalwaterketen**

In het plangebied liggen diverse persleidingen van WRIJ. Deze persleidingen en de beschermingszones zijn met de dubbelbestemming 'Leiding - Riol' opgenomen in het bestemmingsplan. De breedte van de beschermingszones zijn afhankelijk van de diameter van de persleidingen.

### **Grondwaterkwaliteit**

Ten westen van deelgebied Gaanderen ligt drinkwaterwinning De Pol. Het grondwaterbeschermingsgebied ligt deels binnen het plangebied (zie afbeelding in paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland). Voor ontwikkelingen en activiteiten in het beschermingsgebied gelden specifieke verboden en eisen die opgenomen zijn in de provinciale Omgevingsverordening. De Pol heeft vanaf 2015 de status van 'niet operationele reserve' gekregen. Vanaf dat moment is er geen grondwater meer onttrokken. Wel blijft de grondwaterbescherming gelden.

### **Inrichting en beheer**

In het plangebied en de directe nabijheid bevinden zich watergangen die worden beheerd en onderhouden door het waterschap Rijn en IJssel. De watergangen worden beschermd door de keur van het waterschap. De watergangen worden in het bestemmingsplan aangegeven met de bestemming 'Water'. De Oude IJssel heeft de aanduiding 'vaarweg'.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

### **4.10.1 Archeologisch erfgoed**

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

De archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek.



De uitgangspunten voor het archeologiebeleid sluiten al aan op het nieuwe beleid, die regionaal is opgesteld. Dit beleid staat in de nota 'Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek' (vastgesteld in 2013). Dit beleid geeft een verlichting van de grenzen voor archeologisch onderzoek. De gebieden zoals deze in de archeologische beleidskaarten onderscheiden zijn, veranderen hier niet door. Wel zijn er nu in de basis 5 verschillende niveaus van bescherming. Deze komen terug in de navolgende tabel.

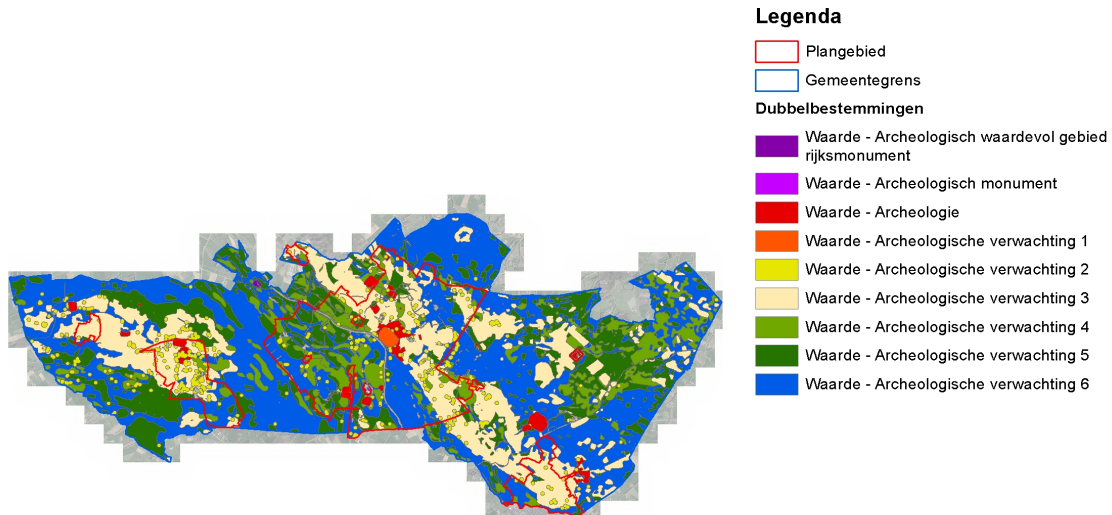
De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:

	<b>uitgangspunten archeologiebeleid</b>	<b>dubbelbestemming</b>
<i>Archeologische waardevolle gebieden (AWG)</i>		
AWG categorie 1 (beschermd archeologisch monument met attentiezone 50 m)	altijd vergunningplicht	Waarde - Archeologisch monument
AWG categorie 2 (archeologische monumenten met attentiezone 50 m) & AWG categorie 4 (historische stads- en dorpskern)	bij bodemingrepen groter dan 50 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologie
Binnenstad Ei	bij bodemingrepen groter dan 15 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 1
AWG categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m & loopgraaf of tankgracht)	bij bodemingrepen groter dan 100 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 2
<i>Archeologische waardevolle verwachtingsgebieden (AWV)</i>		
AWV categorie 5 (hoog + afgedekt)	bij bodemingrepen groter dan 250 m <sup>2</sup> en dieper dan 40 cm	Waarde - Archeologische verwachting 3
AWV categorie 6 (hoog)	bij bodemingrepen groter dan 250 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 4
AWV categorie 7 (middelmatig)	bij bodemingrepen groter dan 1000 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 5
AWV categorie 8 (laag) & AWV categorie 9 (laag voor nederzettingsresten, hoog voor geïsoleerde water gerelateerde archeologische resten)	bij bodemingrepen groter dan 5.000 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 6
AWV categorie 10 (waterpartijen)	n.v.t.	geen dubbelbestemming nodig
<i>Bodemverstoringen</i>		
vergraven	n.v.t.	dubbelbestemming baseren op AWG- of AWV-categorie
<i>Onderzoeksmeldingen</i>		
Archeologisch onderzoek	n.v.t.	dubbelbestemming baseren op AWG- of AWV-categorie

Na onderzoek vrijgegeven	n.v.t.	geen dubbelbestemming nodig
--------------------------	--------	-----------------------------

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10):

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



gemeente [gD] Doetinchem

*Archeologische verwachtingen binnen en buiten het plangebied*

#### 4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). In het plangebied zijn diverse panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol (rapport Bebouwing met cultuurhistorie waarde buitengebied Doetinchem). Dit zijn de volgende locaties:

Alleen het gebouw.

Doetinchem:

- Auroweg 2, 3 en 9x-01;
- Kilderseweg 22-22a, 25 en 29;
- Oud Kilderseweg 43;
- Oude Wehlseweg 18, 23, 25 en 26;
- Sicco Mansholtweg 25;
- Wehlseweg 36;

Gaanderen:

- Rijksweg 280;

Het hele ensemble:

Doetinchem:

- Oude Wehlseweg 8 en 15;
- Oud Kilderseweg 47;

Gaanderen

- Hogeweg 77 in Gaanderen;

Doetinchem - Centrum

- Boliestraat 1-7;
- Dr Huber Noodtstraat 40-42;
- Gart Seevinckgang 2-10;
- Gasthuisstraat 11-13;
- Grutstraat 31-33;
- Heezenstraat 6-8;
- Hovenstraatje 8;
- Kapioeniestraat 52;
- Korte Heezenstraat 1, 3-11;
- Simonsplein 9, 10-11, 12-13 en 14-16;
- Waterstraat 1-3

Doetinchem Oost

- Kruisbergseweg 6 en 150;
- Leerinkstraat 43;
- Van Grijnstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 en 35

Nieuw-Wehl

- Monsigneur Hendriksenstraat 2, 4 en 6;
- Nieuwe Kerkweg 24, 36 37, 39, 42 en 61;
- Nieuw Wehlseweg 14k, 20, 20a en 22;

Voor al deze locaties is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor de locaties waar alleen het gebouw cultuurhistorisch waardevol is, daar ligt de aanduiding alleen op het gebouw. Daar waar de gehele ensemble beschermd moet worden, ligt de aanduiding over het gehele perceel. Aan deze aanduiding wordt een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat zonder vergunning van de gemeente geen sloopwerkzaamheden mogen plaatsvinden. De voornaamste doelen van de sloopvergunning zijn bescherming tegen ernstige aantasting en voorkomen van sloop van de cultuurhistorisch waardevolle panden.

Een sloopvergunning is geen sloopverbod. Er kunnen redenen zijn dat er toch tot geheel of gedeeltelijk sloop moet worden overgegaan. In dat geval moet die eventuele sloop in goede orde gebeuren met behoud van de cultuurhistorische waarden. De commissie Welstand en Monumenten of vergelijkbaar orgaan zal bij een aanvraag om een sloopvergunning eerst nagaan of de gewenste aanpassing aan het pand geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde.

Als de aanduiding geldt voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dan is ruimer gebruik mogelijk. De regeling voor ander gebruik (onder andere beroep en/of bedrijf aan huis) die normaal alleen voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij woningen geldt, is hier ook toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor de woning zelf die de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft, is het mogelijk een andere bouwaanduiding te krijgen. Dit wil zeggen dat een woning bijvoorbeeld van vrijstaand mogelijk een twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woning wordt. De genoemde ruimere mogelijkheden zijn alleen mogelijk als duidelijk vaststaat dat dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Voor de adressen waar de waarde ook in het ensemble zit, geldt de regeling voor gebouwen ook.

Maar voor deze gevallen wordt een specifieke regeling getroffen voor behoud van het ensemble. Deze regeling houdt in dat voor elk ensemble maatwerk wordt geleverd voor situeringsmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen). Deze situeringsmogelijkheden bij de ensembles kunnen afwijken van de situeringsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) bij andere gebouwen/erven. Deze afweging is gebaseerd op het zicht/de beleving vanuit de openbare ruimte.

De gemeente wil voorkomen dat een te ruim aanwijzings- en beschermingsregime het enthousiasme bij eigenaren om de cultuurhistorische waarden van hun pand te koesteren zal doen afnemen. Met bovengenoemde beschermingsregime en regeling is de gemeente van mening dat de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan voldoende worden beschermd.

#### **4.11 Molenbiotoop**

Ter waarborging van de windvang en het zicht op historische molens zijn door de provincie molenbiotopen vastgesteld. De molenbiotoop betreft het gebied rondom de molen dat beschermd wordt tegen het oprichten van bebouwing en beplanting in verband met de windvang en het zicht op de molen. De molenbiotopen worden berekend aan de hand van de formule, zoals gehanteerd in het provinciale molenbeleid.

Binnen een zone van 100 meter gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte, en beplanting worden geplant met een uitgroeihoogte, meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Binnen de zone vanaf 100 meter tot 400 meter vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte, en beplanting worden geplant met een uitgroeihoogte, meer dan uit de berekening van de onderstaande formule komt.

$$H = X / N + c * Z$$

H = maximale obstakelhoogte

X = afstand tussen molen en obstakel

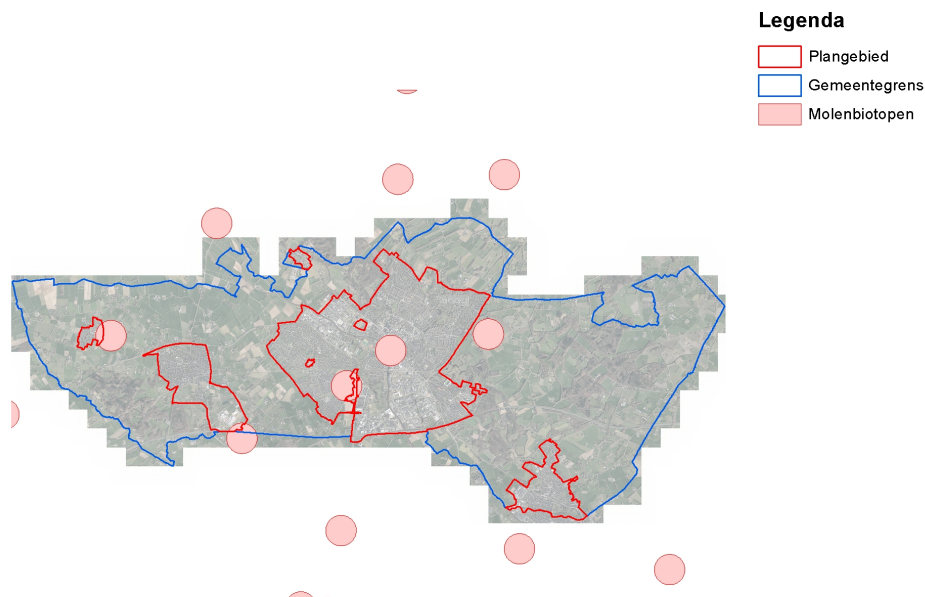
N = verhoudingsfactor (140 voor open, 75 voor ruw, 50 voor gesloten gebied)

c = constante = 0,2

Z = askophoogte

#### **Onderzoek**

Binnen het plangebied ligt de molenbiotoop van Auroramolen en deels de molenbiotoop van De Walmolen, de molen Bernadette en Rembrandt / De Vos molen. De ligging van de molenbiotoop is in de navolgende afbeelding weergegeven.



gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging van de molenbiotopen in en nabij het plangebied*

De parameters van de molens om de berekening te maken is te vinden in Bijlage 20 Molenbiotopen.

In de onderstaande tabel zijn de maximale hoogten in de 100 meter zone van de molen per molenbiotoop opgenomen. Bij de stellinghoogte van iedere molen is er 0,25 cm opgeteld om de hoogte te bepalen van de verticaalstaande wiek.

Naam molen	NAP hoogte	Hoogte verticaalstaande wiek	Max hoogte o.b.v. NAP binnen 100 m v.d. molen
Rembrandt/De Vos molen	15,3 m	2,95 m	18,25 m
Molen Aurora	13,5 m	0,25 m	13,75 m
Walmolen	15,5 m	6,95 m	22,45 m
Molen Bernadette	14,4 m	0,25 m	14,65 m

In de zone van 100 meter tot 400 meter van de molen geldt de formule:

$$H = X / N + c * Z$$

- H = maximale obstakelhoogte
- X = afstand tussen molen en obstakel
- N = verhoudingsfactor (140 voor open, 75 voor ruw, 50 voor gesloten gebied)
- c = constante = 0,2
- Z = askophoogte

De askophoogte is de hoogte vanaf het maaiveld bij de molen tot het centrisch middelpunt van de wieken van de molen.

In de onderstaande tabel is de askophoogte per molen weergegeven.

<b>Naam molen</b>	<b>1/2 lengte gevlucht</b>	<b>Hoogte verticaalstaande wiek</b>	<b>Askophoogte</b>
Rembrandt/De Vos molen	11,25 m	2,95 m	14,20 m
Molen Aurora	10,33 m	0,25 m	10,58 m
Walmolen	11,50 m	6,95 m	18,45 m
Molen Bernadette	10,75 m	0,25 m	11,00 m

Nadat de askophoogte in de formule verwerkt is, kun je bij de uitkomst van de formule de hoogte van de molen op NAP niveau erbij optellen. Hierdoor heb je de maximale bouwhoogte van het bouwwerk op NAP hoogte.

### **Conclusie**

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is, vormen de molenbiotopen geen belemmering. Wel wordt voor de molenbiotoop in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. Zie artikel 61.18 Vrijwaringszone - molenbiotoop

## **4.12 Verkeer en parkeren**

### **Wegcategoriseringplan**

In het wegcategoryeringsprogramma zijn de verschillende wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) in Doetinchem ingedeeld in een drietal categorieën.

- Stroomwegen (autosnelweg A18)
- Gebied ontsluitingswegen (50 km wegen)
- Erftoegangswegen 30 km wegen)

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de gemeente Doetinchem zijn bepaald in het Wegcategoriseringsplan:

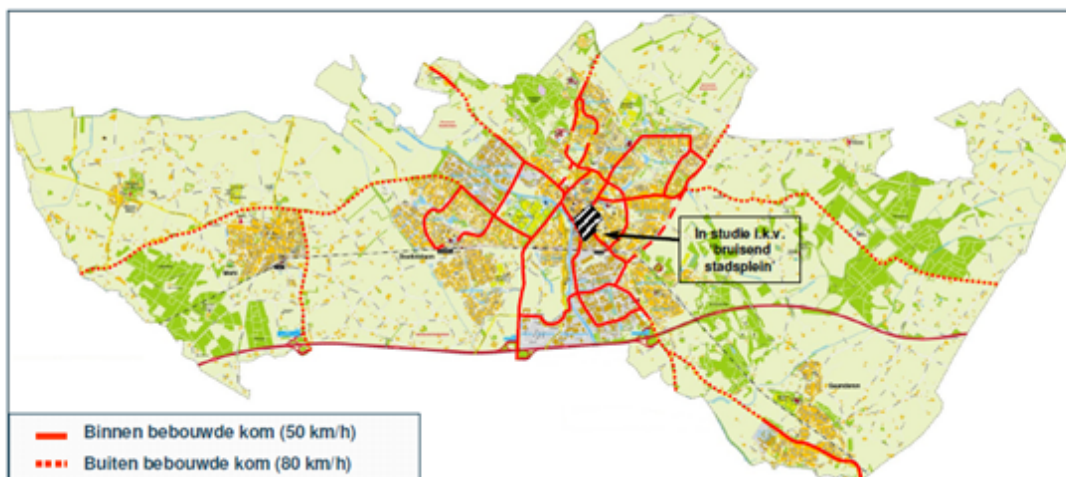
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijnsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingswegen waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De meeste woonstraten in de gemeente Doetinchem zijn inmiddels aangewezen tot 30 km/uur gebied. Niet alle straten voldoen al helemaal aan de bijbehorende inrichtingseisen. De komende jaren zullen bij groot onderhoud steeds meer woonstraten worden ingericht tot 30 km/uur straat.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer uit de woongebieden verwerken richting bijvoorbeeld de snelweg A18. Het is duidelijk welke wegen dit zijn maar ook deze voldoen nog niet allemaal aan de gestelde eisen. Niet alle gebiedsontsluitingswegen hebben bijvoorbeeld aparte

fietspaden.

## Gebiedsontsluitingswegen gemeente Doetinchem



### *De gebiedsontsluitingswegen in Doetinchem*

Voor beide categorieën geldt dat de kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijnsnelheid. Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillinghinder en toename van de geluidsoverlast. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten.

### **Parkeren**

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd worden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

### **Evenementen**

Als er een evenement georganiseerd wordt, dan gaat dit gepaard met tijdelijk extra verkeersbewegingen. Ook parkeren is een aandachtspunt bij evenementen. De impact van een evenementlocatie op haar omgeving is afhankelijk van de omvang, het aantal evenementen, het aantal dagen dat een evenement duurt, de maximale bezoekersaantallen per dag, de begin- en eindtijden en het maximale geluidniveau. De evenementen worden gereguleerd met de evenementenkalender. Hierbij zijn de bestaande evenementen (qua omvang, bezoekers aantallen, dagen e.d.) leidend. Bij de huidige evenementen zijn de verkeersbewegingen in goede banen te

leiden en is er voldoende parkeergelegenheid of kan er voldoende parkeergelegenheid gecreëerd worden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gegevens van de evenementen vastgelegd per evenementenlocatie. Voor het organiseren van een evenement moet er een evenementenvergunning aangevraagd worden. Op dat moment kunnen voor het aspect verkeer en parkeren specifieke voorwaarden opgelegd worden mocht de situatie daarom vragen.

### **Spoorweg**

Doetinchem ligt aan de spoorlijn Arnhem - Winterswijk. Binnen de gemeentegrenzen liggen vier stations: Wehl, Doetinchem-De Huet, Doetinchem en Gaanderen.

### **Onderzoek en conclusie**

De openbare wegen zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Verkeer'. De gronden die in gebruik zijn voor de spoorwegtraject zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. In het voorliggende bestemmingsplan is de parkeernorm in de regels opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. De evenementen zijn vastgelegd qua omvang (op de bestemmingsplankaart), qua aantal, qua dagen, maximale bezoekersaantallen per dag, begin- en eindtijden en geluidniveau. Ook kan voor het aspect verkeer en parkeren specifieke voorwaarden opgelegd worden in de vergunning voor het evenement. Hiermee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering.



## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin de huidige bebouwing en het huidige gebruik worden vastgelegd. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. De bestaande situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hiemee is planspecifiek vastgelegd wat bedoeld wordt en hoe gemeten moet worden. Als een begrip niet omschreven is, dan geldt de algemeen gangbare uitleg van het begrip.

#### Bebouwingspercentage/bouwperceel

De bebouwingspercentage wordt berekend op basis van de oppervlakte van het bouwperceel (niet o.b.v. het bouwvlak). Een begripsomschrijving van 'bouwperceel' is te vinden in de inleidende regels (artikel 1 Begrippen). De contour van het bouwperceel is vaak gelijk aan die van de enkelbestemming. Bij bedrijventerreinen is sprake van meerdere bouwpercelen bij elkaar. Daar heeft is ieder afzonderlijk bedrijf een eigen bouwperceel. Als er geen bebouwingspercentage is opgenomen, dan mag het bouwvlak 100% bebouwd worden. Bebouwing ligt bijna altijd binnen het bouwvlak. Het kan soms zijn dat er meer bebouwing staat dan het bebouwingspercentage aangeeft. Als die bebouwing legaal is, dan is hiervoor de bestaande maten regeling van toepassing. Daarmee is die bebouwing toch positief bestemd.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, in overeenstemming met de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

#### Afwijking voor een nieuwe woning

In een aantal bestemmingen is met een afwijkingsbesluit van B&W een nieuwe woning mogelijk. Deze afwijking kan gebruikt worden voor het realiseren van één of meerdere woningen tegelijk. Om de teksten leesbaar te houden is het in enkelvoud opgeschreven. Maar je kunt de afwijking dus ook lezen als 'woningen' i.p.v. 'woning'.

#### Functieaanduidingen

Er wordt op diverse manieren gebruik gemaakt aanduidingen op de plankaart. Bij de functieaanduidingen die in de hoofdfunctieomschrijvingen aangehaald worden, zijn verschillende manieren van omschrijven in de regels gehanteerd. Elke wijze van omschrijven leidt tot een andere conclusie:

##### *voorbeeld 1*

- horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';

Bij deze zinsopbouw mag deze functie alleen daar aanwezig zijn op een locatie waar de aanduiding aanwezig is, daarbij gelden ook de overig genoemde, algemeen geldende functies van de hoofdfunctie.

##### *voorbeeld 2*

- uitsluitend dierenartsenpraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartsenpraktijk';

Bij deze zinsopbouw mag op deze locatie alleen deze functie zitten en zijn de overig genoemde, algemeen geldende functies van de hoofdfunctie niet toegestaan.

#### *5.2.2.1 Agrarisch*

De bestaande agrarische gronden, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Naast de functie agrarisch zijn enkele gelieerde activiteiten toegelaten zoals extensieve dagrecreatie en fiets- en wandelpaden. De gronden kunnen ook, net als alle overige bestemmingen, gebruikt worden voor waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen. Er is geen bouwvlak binnen deze bestemming opgenomen, waardoor de vestiging van een agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing niet mogelijk is. Het oprichten van een dierenverblijf is ook niet toegestaan. Wel is met een afwijking mogelijk om een schuilplaats te realiseren voor dieren, mits het geen dierenverblijf is, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. De regeling is zo opgesteld, omdat anders de schuilgelegenheid gezien wordt als dierenverblijf en daarmee als een wettelijke inrichting waar milieunormen voor gelden en waar bedrijfsmatig dieren gehouden worden.

Er is een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Binnen de regels zijn afwijkingsregels opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

#### *5.2.2.2 Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan de bestaande bedrijven die niet op het bedrijventerrein gelegen zijn. Standaard zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven'. Andere bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan met een afwijking o.a. zolang de geldende maximale bedrijfscategorie niet wordt overschreden. Een korte uitleg over de 'Staat van...' is te vinden in Bijlage 22 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen.

In de staat van bedrijfsactiviteiten zijn cateringbedrijven toegestaan. Dit zijn geen horecabedrijven. Aangezien cateringbedrijven alleen eten bereiden en op een andere locatie het voedsel serveren. Er is dus geen sprake van consumptie ter plaatse of afhalen.

Binnen de bestemming zijn kantoren toegestaan ten dienste van de aanwezige bedrijven tot maximaal 50% van het bruto-vloeroppervlakte. Detailhandel mag plaatsvinden van ter plaatse geproduceerde goederen tot maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de bedrijven tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van het maximumpercentage kantooroppervlak behoort ook te worden gerekend de bijbehorende ondersteunende computer serviceruimten, werkkasten en opslag ten behoeve van kantoor. Deze vallen dus niet onder de bedrijfsdoeleinden. De percentages zijn niet cumulatief. Ondergeschikte horeca is alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine toegestaan. Bij medegebruik ten behoeve van kantoor, detailhandel en/of horeca moet minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte in gebruik blijven voor de hoofdactiviteit van het bedrijf in kwestie.

In het plangebied is een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf gevestigd aan de Bremstraat 1 in Gaanderen. Dit bedrijf heeft een bedrijfscategorie 4.1. Dit bedrijf heeft daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' gekregen. Aan de Keppelseweg 347-353 in Langerak zit IJzergieterij Vulcanus. Dit bedrijf heeft daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ijzergieterij'. Aan de Oude Wehlseweg 5 in Doetinchem zit een bouwbedrijf, bedrijfscategorie 3.2. Daarom heeft dit bedrijf de aanduiding 'bouwbedrijf' gekregen. Voor de Hoekhorsterweg 8 in Nieuw-Wehl is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' opgenomen. Aan de Isidorusstraat 10 in Wehl zit een huisartsenpraktijk. Dit bedrijf heeft daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisartsen praktijk'. De verkooppunten motorbrandstoffen met lpg of zonder lpg zijn als zodanig aangeduid op de plankaart. Hierbij is detailhandel en horeca mogelijk ondergeschikt en verbonden aan de verkoop van motorbrandstoffen. Bestaande bovenwoningen zijn alleen toegestaan ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bovenwoning'. Horeca is mogelijk in de vorm van een snackbar/cafetaria, alleen ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 14'. Een kapperszaak is uitsluitend mogelijk bij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kapper'. Garageboxen (autoboxen zijn aangeduid met de aanduiding 'garagebox'). Een sportschool is alleen toegestaan ter plekke van de aanduiding 'sportschool'. Net zoals dat onderwijs (school) alleen is toegestaan ter plekke van de aanduiding 'onderwijs'. Detailhandel alleen in dierbenodigdheden is alleen toegestaan ter plekke van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel voor dierbenodigdheden'.

In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Dit biedt ruimte voor kleine uitbreidingen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woning uitsterfregeling' mag de bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt worden. Dit recht vervalt als langer dan één jaar de

woning niet meer als burgerwoning bewoond is geweest.

Het is mogelijk om de bestemming 'Bedrijf', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming. Daarmee is niet bedoeld dat na wijziging weer een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd kan worden ten behoeve van het bedrijf.

#### *5.2.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening*

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is opgenomen voor de grotere nutsvoorzieningen, waaronder gasdrukmeet- en regelstations en transformatoren.

#### *5.2.2.4 Bedrijventerrein*

##### Akkermansweide in Gaanderen

Het bestaande bedrijventerrein Akkermansweide in Gaanderen is bestemd met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn, naast bedrijfsdoeleinden, zowel verkeer- en verblijfsdoeleinden als groen- en nutsvoorzieningen toegestaan. Door deze ruime mogelijkheden binnen de bestemmingsomschrijving is het mogelijk om flexibel in te spelen op de benodigde ruimtebehoefte en daarmee op de inrichting van het gehele bedrijventerrein.

Bedrijven in milieucategorie tot en met 3.2 zijn vrijwel op het gehele bedrijventerrein in Gaanderen toegestaan. Dit is aangegeven met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Alleen aan de oostkant van de Slakweg in Gaanderen, de oneven huisnummers, zijn bedrijven tot en met bedrijfs categorie 2 toegestaan. Dit is aangegeven met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Aan de Slakweg 17 in Gaanderen is een verkooppunt motorbrandstoffen aanwezig zonder LPG. Dit bedrijf is aangeduid met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

##### Bedrijventerreinen in Wehl

In Wehl zijn bedrijven in milieucategorie tot en met 3.2 toegestaan aan de Nijverheidsweg en aan de noordkant van de Raphaelstraat. Bedrijven aan de zuidkant van de Raphaelstraat, Beekseweg, Catharinastraat en Lambertusstraat hebben de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Hierdoor zijn daar alleen bedrijven tot bedrijfs categorie 2 toegestaan. Aan de Nijverheidsweg in Wehl 14 zit een paramedische centrum. Dit bedrijf heeft daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - paramedische zorg'.

De zuidkant van het A18 Bedrijvenpark heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor de noordkant van het A18 Bedrijvenpark is de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' opgenomen. Dit omdat de plannen nog onvoldoende uitgewerkt zijn. In het midden van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Aan de rand van het bedrijventerrein zijn voornamelijk bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Uitzondering daarop zijn een aantal kavels waar ook bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan zijn. Detailhandel van volumineuze goederen is op voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein niet toegestaan, hiervoor is de aanduiding 'detailhandel volumineus uitgesloten' opgenomen. Detailhandel in volumineuze goederen is alleen toegestaan op een gedeelte aan de westkant van het bedrijventerrein.

##### Bedrijventerreinen Keppelseweg en De Huet

Op het bedrijventerrein Keppelseweg zijn voornamelijk bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. In de hoek van de Plakhorstweg en Grutbroek zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Aan de Keppelseweg zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

Op het bedrijventerrein De Huet zijn verschillende milieucategorieën toegestaan. De zuidkant, die het dichtst bij de woonwijk De Huet ligt, zijn voornamelijk bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Aan de Mercurisstraat 28 is een bouwmarkt aanwezig. Deze bouwmarkt heeft de

aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwmarkt'. Aan de Mercurisstraat 22 zit een fitnesscentrum. Deze heeft de aanduiding 'fitnesscentrum'. Tevens zijn een aantal motorbrandstofverkooppunten zonder lpg gevestigd op bedrijventerrein De Huet, deze zijn aangeduid met aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

#### Bedrijventerrein Hamburgerbroek

Op het bedrijvenpark Hamburgerbroek is een aanduiding opgenomen voor de papierfabriek. Deze heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – papierfabriek'. Aan de Melkweg is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' opgenomen. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan op het bedrijvenpark Hamburgerbroek.

#### Bedrijventerrein Verheulsweide

Aan de zuidkant van het bedrijventerrein Verheulsweide zijn voornamelijk bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Op Boulevard Oost is perifere detailhandel toegestaan, hiervoor is de aanduiding 'detailhandel perifeer' opgenomen. Verkoop van detailhandel volumineuze goederen is niet toegestaan. Tevens is er een fitnesscentrum en restaurant in de zuidoostelijke hoek van Boulevard Oost aanwezig. Hiervoor zijn de aanduidingen 'fitnesscentrum' en 'specifieke vorm van horeca - 9' opgenomen. Aan de Ketelhuis, Fabriekstraat en Vlijtweg komt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor' regelmatig voor. Ter plekke van deze aanduiding is het mogelijk om af te wijken van de regel dat tot 50% van het bruto-vloeroppervlakte gebruikt mag worden voor kantoren. Met de afwijking is het onder voorwaarden mogelijk om tot 80% te gaan. Voor een drietal percelen aan de Roerstraat is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij' opgenomen. Aan de Roerstraat zit nog een aanduiding voor een helikopterlandingsplaats en zend-/ ontvanginstallatie. Voor de seksinrichting die ook aan de Roerstraat zit is de aanduiding 'seksinrichting' opgenomen.

#### Bedrijventerrein Wijnbergen

Op het bedrijventerrein Wijnbergen zijn aan de noordkant voornamelijk bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Aan de Logiestiekweg en Innovatieweg zijn bedrijven tot en met milieucategorie 5.3 toegestaan. Aan de Transportweg zijn voor een aantal percelen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel' opgenomen. Bij woonboulevard Wijnbergen is horeca van categorie 1 toegestaan.

#### Uitleg bedrijfskategoriën

De lijst met indeling in milieucategorieën, overgenomen uit 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 van de VNG, is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein'. Een korte uitleg over de 'Staat van...' is te vinden in Bijlage 22 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen.

In de staat van bedrijfsactiviteiten zijn cateringbedrijven toegestaan. Dit zijn geen horecabedrijven. Aangezien cateringbedrijven alleen eten bereiden en op een andere locatie het voedsel serveren. Er is dus geen sprake van consumptie ter plaatse of afhalen.

De indeling van bedrijven in categorieën naar uitstoot van hinder is een theoretisch bepaalde richtlijn. Het is mogelijk dat bedrijvigheid op grond van de feitelijke hinder in een lagere of hogere categorie zijn in te delen dan is bepaald op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook bestaat de kans dat bedrijven niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar wel vergelijkbaar zijn met de daarin voorkomende bedrijven. Voor deze laatste groep is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee vestiging voor die bedrijven onder voorwaarden alsnog mogelijk is.

Binnen de bestemming zijn kantoren toegestaan ten dienste van de aanwezige bedrijven tot maximaal 50% van het bruto-vloeroppervlakte. Detailhandel mag plaatsvinden van ter plaatse geproduceerde goederen tot maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de bedrijven tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>. Ten aanzien van het maximumpercentage kantooroppervlak behoort ook te worden gerekend de bijbehorende ondersteunende computer serviceruimten, werkkasten en

opslag ten behoeve van kantoor. Deze vallen dus niet onder de bedrijfsdoeleinden. De percentages zijn niet cumulatief. Ondergeschikte horeca is alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine toegestaan. Bij medegebruik ten behoeve van kantoor, detailhandel en/of horeca moet minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte in gebruik blijven voor de hoofdactiviteit van het bedrijf in kwestie.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegelaten als dit is aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op deze wijze wordt voorkomen dat situaties ontstaan vanuit het milieurecht waarbij een bedrijf belemmerd wordt door de mogelijkheid van een bedrijfswoning vanuit het ruimtelijk ordeningsrecht. De bedrijfswoning is bedoeld om te wonen voor een persoon en zijn gezin, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen. Met een wijzigingsbevoegdheid is verplaatsing van de bedrijfswoning onder voorwaarden mogelijk.

#### Persoonsgebonden overgangsrecht

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel overgangsrecht' geldt dat de perso(o)n(en) als genoemd in de bijlage bij de regels het recht wordt toegekend om het pand als kringloopwinkel te gebruiken. Dit recht vervalt zodra deze perso(o)n(en) verhuizen of overlijden. Dit recht kan dus op geen enkele manier overgedragen worden.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoren overgangsrecht' geldt dat de perso(o)n(en) als genoemd in de bijlage bij de regels het recht wordt toegekend om het pand als zelfstandig kantoor te gebruiken. Dit recht vervalt zodra deze perso(o)n(en) verhuizen of overlijden. Dit recht kan dus op geen enkele manier overgedragen worden.

#### 5.2.2.5 Bos

Bossen zijn bestemd met de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming is sprake van bos-, natuur- en landschapswaarden. Het verschil met de bestemming 'Natuur' is, dat hier ook 'bosbouw' plaats kan vinden. Met een afwijking van de bouwregels zijn enkele bouwwerken toegelaten.

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn bepaalde activiteiten die niet onder bouwen vallen vergunningplichtig gemaakt. Op deze manier vindt bij de benoemde activiteiten een belangenafweging plaats.

#### 5.2.2.6 Centrum

De bestemming 'Centrum' biedt ruimte voor allerlei voorzieningen. Binnen de bestemming 'Centrum' is onder andere detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1 en bestaande woningen toegestaan.

Bij detailhandel wordt de verkoop en/of leveren van goederen aan privépersonen bedoeld. Detailhandel aan personen, die de artikelen beroeps- of bedrijfsmatig aanwenden, is niet toegestaan. Binnen de functie van detailhandel is ook volumineuze detailhandel toegestaan. Een supermarkt is in principe niet toegestaan, tenzij deze is aangeduid met de aanduiding 'supermarkt'. De verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) van een supermarkt mag niet meer zijn dan de bestaande oppervlakte. In de onderstaande tabel is de bestaande verkoopvloeroppervlakte (d.d. 1-9-2018) opgenomen van de bestaande supermarkt in de bestemming 'Centrum'. Uitbreiding van de supermarkt mag alleen plaatsvinden als dit past in het geldende supermarktbeleid. Hiervoor is in de regels een zogenaamde dynamische verwijzing opgenomen naar het actuele supermarktbeleid.

Naam supermarkt	Adres	v.v.o. (m <sup>2</sup> )
-----------------	-------	--------------------------

Aldi	Schouwburgplein 224 Doetinchem	595
Coop	Hoofdstraat 27 Gaanderen	1070
Coop	Koningin Wilhelminaplein 6 Wehl	659
Plus	Stationsstraat 14 Wehl	860
Lidl	Dr. Huber Noodstraat 93 Doetinchem	1100
AH	Rozengaardseweg 18A Doetinchem	1515
Coop	Zonnebloemstraat 3 Doetinchem	715
Coop	Surinameplein 7 Doetinchem	658

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de bestaande woningen toegestaan. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en woningen. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. De woningen bevinden zich (bijna) allemaal op de eerste verdieping en hoger. Bij of in de woning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Welke horeca mogelijk is binnen de bestemming is specifiek aangeduid op de plankaart. Zo is bijvoorbeeld horeca in de vorm van een dagzaak uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' toegestaan. Horeca in de vorm van een bar/café, discotheek/bardancing is uitsluitend toegestaan ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 6'.

Met een afwijking is een nieuwe woning of een dak- en thuislozenvoorziening mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet bij de afwijking voor een nieuwe woning, de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en woningen binnen deze bestemming. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. Bij de afwijking voor een dak- en thuislozenvoorziening moet aan de voorwaarde worden voldaan dat de voorziening past in het beleidsplan van de openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGZ).

Binnen de bestemming zijn ruime bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Veelal is hier in het verleden al gebruik van gemaakt. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

#### 5.2.2.7 Cultuur en ontspanning

Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn alle vormen van cultuur en ontspanning mogelijk zoals atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, museum, muziekschool en wellness, m.u.v. attractieparken en seksinrichtingen. De bestemmingsregels regelen het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Een bedrijfswoning is bedoeld om te wonen voor een persoon en zijn gezin, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Cultuur en ontspanning', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.8 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is bedoeld voor de locaties met een detailhandelsfunctie.

Bij detailhandel wordt de verkoop en/of leveren van goederen aan privépersonen bedoeld. Detailhandel aan personen, die de artikelen beroeps- of bedrijfsmatig aanwenden, is niet toegestaan. Binnen de functie van detailhandel is ook volumineuze detailhandel toegestaan. Een supermarkt is in principe niet toegestaan, tenzij deze is aangeduid met de aanduiding 'supermarkt'. De verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) van een supermarkt mag niet meer zijn dan de bestaande oppervlakte. In de onderstaande tabel is de bestaande verkoopvloeroppervlakte (d.d. 1-9-2018) per supermarkt opgenomen, binnen de bestemming 'Detailhandel'. Uitbreiding van de supermarkt mag alleen plaatsvinden als dit past in het geldende supermarktbeleid. Hiervoor is in de regels een zogenaamde dynamische verwijzing opgenomen naar het actuele supermarktbeleid.

Naam supermarkt	Adres	v.v.o. (m <sup>2</sup> )
Coop	Slotlaan 137 Doetinchem	820
Plus	Willy Brandtplein 26 Doetinchem	1050
Aldi	Houtmastraat 148 Doetinchem	760
AH	Houtmastraat 150 Doetinchem	1190
Jumbo	J.F.Kennedylaan 62 Doetinchem	1100
Lidl	IJsselstraat 3 Doetinchem	1850

In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is van deze bepaling voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken afwijking mogelijk. De afstand van het bouwvlak tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens die is aangehouden houdt verband met het behoud van het groen en open karakter. Deze ruimte mag wel gebruikt worden ten behoeve van groenaanleg en parkeren.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Detailhandel', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.9 Dienstverlening

De bestemming 'Dienstverlening' is bedoeld voor de locaties met een dienstverleningsfunctie.

In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd moet worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.



Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Dienstverlening', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.10 *Gemengd - 1*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn deze functies beperkt tot bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 en 2, dienstverlening, kantoor en bestaande woningen.

Afhankelijk van locatie, ligging en omgeving zijn bouwvlakken aan de percelen met de bestemming 'Gemengd - 1' toegekend. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Voor de functie van kantoor geldt dat deze geen grotere bruto-oppervlakte mag hebben dan 500 m<sup>2</sup> per perceel.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Gemengd - 1', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.11 *Gemengd - 2*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn deze functies beperkt tot detailhandel, dienstverlening en bestaande woningen.

Bij detailhandel wordt de verkoop en/of leveren van goederen aan privépersonen bedoeld. Detailhandel aan personen, die de artikelen beroeps- of bedrijfsmatig aanwenden, is niet toegestaan. Binnen de functie van detailhandel is ook volumineuze detailhandel toegestaan. Een supermarkt is in principe niet toegestaan, tenzij deze is aangeduid met de aanduiding 'supermarkt'. De verkoopoppervlakte (v.v.o.) van een supermarkt mag niet meer zijn dan de bestaande oppervlakte. In de onderstaande tabel is de bestaande verkoopoppervlakte (d.d. 1-9-2018) opgenomen van de bestaande supermarkt in de bestemming 'Gemengd - 2'. Uitbreiding van de supermarkt mag alleen plaatsvinden als dit past in het geldende supermarktbeleid. Hiervoor is in de regels een zogenaamde dynamische verwijzing opgenomen naar het actuele

supermarktbeleid.

<b>Naam supermarkt</b>	<b>Adres</b>	<b>v.v.o. (m<sup>2</sup>)</b>
Aldi	Hoofdstraat 4 Gaanderen	891
Spar	Heemskerklaan 65 Doetinchem	400

Ter plekke van de aanduiding 'horeca van categorie 1' is o.a. een snackbar toegestaan.

Afhankelijk van locatie, ligging en omgeving zijn bouwvlakken aan de percelen met de bestemming 'Gemengd - 2' toegekend. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn de bestaande woningen toegestaan. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en woningen binnen deze bestemming. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. Bij of in de woning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Gemengd - 2', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.12 *Gemengd - 3*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn deze functies beperkt tot maatschappelijk en sport.

Bij maatschappelijke voorzieningen is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk (educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen). 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met verslavingsproblematiek of justitieel verleden zijn niet toegestaan. De volgende maatschappelijke functies zijn functies die niet vallen onder educatieve, sociale, medische of levensbeschouwelijke voorzieningen:

- begraafplaats;
- crematorium;
- dierenasiel;
- dierenpension;
- scouting;
- uitvaartcentrum en;
- zorgboerderij.

Deze functies zijn binnen de functie maatschappelijk niet bij recht toegestaan en dus alleen toegestaan als deze ook als zodanig zijn aangeduid.

Daarnaast is binnen de functie maatschappelijk ook ondergeschikte detailhandel en horeca mogelijk ten dienste van deze voorzieningen. Horeca is mogelijk in de vorm van bedrijfsrestaurant of (sport)kantine.

Binnen de functie sport zijn bestaande sportvoorzieningen mogelijk met de bijbehorende

sportactiviteiten. Met een afwijking zijn andere dan de bestaande sportvoorzieningen mogelijk. Hierbij gelden wel een aantal voorwaarden, zoals de ruimtelijke aanvaardbaarheid, waar aan voldaan moet worden. Ook moet de sportactiviteit passen in de 'Staat van Sportvoorzieningen, zoals opgenomen in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan. Een korte uitleg over de 'Staat van...' is te vinden in Bijlage 22 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen.

Afhankelijk van locatie, ligging en omgeving zijn bouwvlakken aan de percelen met de bestemming 'Gemengd - 3' toegekend. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn op dit moment geen bedrijfswoningen aanwezig. Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 5.2.2.13 *Gemengd - 4*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn deze functies beperkt tot dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, instellingen voor cultuur en ontspanning.

De functie dienstverlening is bedoeld voor dienstverlenendefuncties. Voor de functie van kantoor geldt dat deze geen grotere bruto-voeroppervlakte mag hebben dan 500 m<sup>2</sup> per perceel.

Bij maatschappelijke voorzieningen is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk (educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen). 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met verslavingsproblematiek of justitieel verleden zijn niet toegestaan. De volgende maatschappelijke functies zijn functies die niet vallen onder educatieve, sociale, medische of levensbeschouwelijke voorzieningen:

- begraafplaats;
- crematorium;
- dierenasiel;
- dierenpension;
- scouting;
- uitvaartcentrum en;
- zorgboerderij.

Deze functies zijn binnen de functie maatschappelijk niet bij recht toegestaan en dus alleen toegestaan als deze ook als zodanig zijn aangeduid.

Binnen de functie cultuur en ontspanning zijn alle vormen van cultuur en ontspanning mogelijk zoals atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, museum, muziekschool en wellness, m.u.v. attractieparken en seksinrichtingen. De bestemmingsregels regelen het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn de bestaande woningen toegestaan. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en woningen binnen deze bestemming. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. Bij of in de woning is het

toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Gemengd - 4', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.14 *Gemengd - 5*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn deze functies beperkt tot maatschappelijk, dienstverlening en bestaande woningen.

Afhankelijk van locatie, ligging en omgeving zijn bouwvlakken aan de percelen met de bestemming 'Gemengd - 5' toegekend. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Ter plekke van de aanduiding 'kantoor' zijn kantoren toegestaan. Deze kantoren mogen groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Horeca is mogelijk in de vorm van een dagzaak en/of snackbar/cafetaria, alleen ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 8'. Detailhandel in dagelijkse boodschappen (geen supermarkt) is toegestaan ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - dagelijkse boodschappen'.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 5' zijn ter plekke van de aanduiding 'wonen' op de eerste verdieping en hoger de bestaande woningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd - 5' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de (bedrijfs)woning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe (bedrijfs)woning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe (bedrijfs)woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de (bedrijfs)woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Gemengd - 5', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.15 *Gemengd - 6*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' zijn deze functies beperkt tot bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 en 2, maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening, sport, kantoren en cultuur en ontspanning en bestaande woningen.

Bij detailhandel wordt de verkoop en/of leveren van goederen aan privépersonen bedoeld. Detailhandel aan personen, die de artikelen beroeps- of bedrijfsmatig aanwenden, is niet toegestaan. Binnen de functie van detailhandel is ook volumineuze detailhandel toegestaan. Een supermarkt is in principe niet toegestaan. Supermarkten zijn alleen toegestaan op de locaties waar deze zijn aangeduid. Ter plekke van de aanduiding 'horeca van categorie 1' is een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria toegestaan.

Afhankelijk van locatie, ligging en omgeving zijn bouwvlakken aan de percelen met de bestemming 'Gemengd - 6' toegekend. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak

gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 6' zijn de bestaande woningen toegestaan. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en woningen binnen deze bestemming. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. Bij of in de woning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Gemengd - 6', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.16 *Gemengd - 7*

Binnen de bestemming 'Gemengd - 7' zijn meerdere functies mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd - 7' zijn deze functies beperkt tot bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 en 2, gezondheidszorg en bestaande woningen.

Afhankelijk van locatie, ligging en omgeving zijn bouwvlakken aan de percelen met de bestemming 'Gemengd - 7' toegekend. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming is gezondheidszorg toegestaan op de begane grond en/of de 1e verdieping. Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 13' is horeca mogelijk in de vorm van een restaurant, café, en/of zalencentrum/partycentrum.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 7' zijn de bestaande woningen toegestaan. Er is geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en woningen. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. Bij of in de woning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Gemengd - 7', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.17 *Groen*

Binnen de bestemming 'Groen' is het structurele groen van het plangebied geregeld. Het structurele groen is eerder beschreven in paragraaf 3.5.7 Groenstructuurplan Doetinchem 2017.

In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, en dergelijke) ten behoeve van de bestemming en eromheen gelegen openbaar gebied.

Ter plekke van de aanduiding sportveld, is een sportveld en/of een schaatsbaan toegestaan.

Exposities in de open lucht zijn toegestaan ter plekke van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'.

Ten behoeve van extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Onder extensieve dagrecreatie wordt ook het plaatsen van onder andere bankjes, tafels en prullenbakken begrepen. Met een afwijking zijn onder voorwaarden nieuwe inritten en geluidwerende voorzieningen in de bestemming 'Groen' toegestaan.

#### 5.2.2.18 *Horeca*

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn 3 horeca categorieën gedefinieerd: Horeca categorieën 1, 2 en 3. Bij horeca categorie 1 moet je denken aan dagzaak, hotel, pension, restaurant en snackbar/cafetaria. De minder overlast gevende horeca dus. Binnen horeca categorie 2 zijn bar/café, nachtbar en discotheek/bardancing in de basis toegestaan. Zalencentrum/partycentrum en congrescentrum zijn alleen toegestaan als sprake is van horeca categorie 3. Bij de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' zijn horecabedrijven van alle drie de categorieën toegestaan. De indeling in categorieën is opgesteld om onder andere te voorkomen dat er een gefrustreerde situatie ontstaat ten opzicht van de omgeving.

Welke horeca mogelijk is binnen de bestemming, is specifiek aangeduid op de plankaart. Zo is bijvoorbeeld binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' is alleen een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria toegestaan. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2' is alleen een restaurant, snackbar/cafetaria en/of zalencentrum/partycentrum toegestaan. Een restaurant is toegestaan ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3'. Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - indoorschietbaan' is een indoorschietbaan toegestaan'.

Binnen de bestemming zijn ruime bebouwingmogelijkheden opgenomen. Veelal is hier in het verleden al gebruik van gemaakt. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Horeca', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.19 *Kantoor*

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bedoeld voor kantoren. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd moet worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

Voor de functie van kantoor geldt dat deze geen grotere bruto-vloeroppervlakte mag hebben dan 500 m<sup>2</sup> per perceel.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Dienstverlening is alleen mogelijk ter plekke van de aanduiding 'dienstverlening'. Uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is bedrijvigheid uit de bedrijfscategorieën 1 en 2 toegestaan.

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Kantoor', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

#### 5.2.2.20 *Maatschappelijk*

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk (educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen). 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met verslavingsproblematiek of justitieel verleden zijn niet toegestaan. De volgende maatschappelijke functies zijn functies die niet vallen onder educatieve, sociale, medische of levensbeschouwelijke voorzieningen:

- begraafplaats;
- crematorium;
- dierenasiel;
- dierenpension;
- scouting;
- uitvaartcentrum en;
- zorgboerderij.

Deze functies zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet bij recht toegestaan en dus alleen toegestaan als deze ook als zodanig zijn aangeduid.

Daarnaast is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ook ondergeschikte detailhandel en horeca mogelijk ten dienste van deze voorzieningen. Horeca is mogelijk in de vorm van bedrijfsrestaurant/kantine.

Binnen de bestemming zijn ruime bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Veelal is hier in het verleden al gebruik van gemaakt. In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Met een afwijking is een dak- en thuislozenvoorziening mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet aan de voorwaarde worden voldaan dat de voorziening past in het beleidsplan van de openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGz).

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn.

Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is mogelijk om de bestemming 'Maatschappelijk', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, de bestemming in zijn geheel te wijzigen in een woonbestemming.

Ook bestaat er de mogelijkheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

#### Persoonsgebonden overgangsrecht

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel overgangsrecht' geldt dat de perso(o)n(en) als genoemd in de bijlage bij de regels het recht wordt toegekend om het pand als kringloopwinkel te gebruiken. Dit recht vervalt zodra deze perso(o)n(en) verhuizen of overlijden. Dit recht kan dus op geen enkele manier overgedragen worden.

#### 5.2.2.21 *Natuur*

De bestemming 'Natuur' is toegekend aan die gebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Binnen de bestemming 'Natuur' mag niet worden gebouwd (uitgezonderd openbare nutsgebouwtjes) en mogen geen verharde wegen en paden worden aangelegd. De gronden mogen worden gebruikt als wandel- en fietsgebied.

Voor de nieuwe parkeervoorziening van de Terborgse zorginstelling is binnen de bestemming 'Natuur' de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. De parkeervoorziening is nu niet aanwezig maar wordt binnen enkele jaren gerealiseerd. Voor de twee gebouwtjes in het natuurpark langs de Akkermansbeek is een bouwvlak opgenomen. Dit is gedaan aangezien de twee gebouwtjes groter zijn dan de standaard oppervlakte maat die bij recht mogelijk is. De gebouwtjes zijn namelijk 50 m<sup>2</sup> groot. De maximale bouwhoogte van de gebouwtjes is 4 meter.

Ten behoeve van het behoud van de aanwezige natuurwaarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) opgenomen welke nodig is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

#### 5.2.2.22 *Recreatie*

De gronden die bedoeld zijn voor recreatie zijn bestemd met de bestemming 'Recreatie'. Het betreft alleen dagrecreatieve voorzieningen en geen verblijfsrecreatie. Ter plekke van de aanduiding 'volkstuin' is een volkstuincomplex toegestaan.

In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Hiervoor is een bebouwingspercentage binnen het bouwvlak opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Een bedrijfswoning of woning is binnen de bestemming 'Recreatie' niet aanwezig en ook niet mogelijk.



#### 5.2.2.23 *Sport*

Binnen de bestemming 'Sport' zijn bestaande sportvoorzieningen mogelijk met de bijbehorende sportactiviteiten. Met een afwijking zijn andere dan de bestaande sportvoorzieningen mogelijk. Hierbij gelden wel een aantal voorwaarden, zoals de ruimtelijke aanvaardbaarheid, waar aan voldaan moet worden. Ook moet de sportactiviteit passen in de 'Staat van Sportvoorzieningen, zoals opgenomen in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan. Een korte uitleg over de 'Staat van...' is te vinden in Bijlage 22 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen.

Gebouwen zijn alleen toegelaten binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie.

Een bedrijfswoning is bedoeld om te wonen voor een persoon en zijn gezin, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is. Bij of in de bedrijfswoning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe bedrijfswoning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de bedrijfswoning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

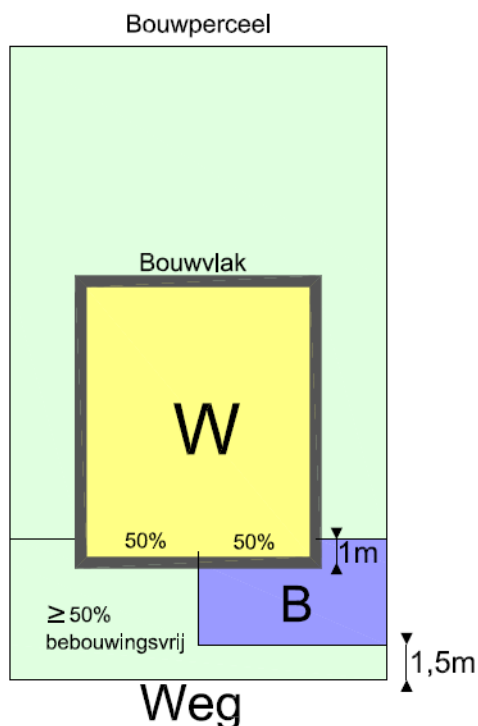
#### 5.2.2.24 *Tuin*

De gronden met de bestemming 'Tuin' maken juridisch en feitelijk deel uit van de bouwpercelen waarop woningen zijn gesitueerd. In de bestemmingsomschrijving is daartoe een koppeling aangebracht met de bestemming 'Wonen'.

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van en tot 1 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gesitueerd. Vanwege het behoud van het straatbeeld en het zicht op de woningen is binnen deze bestemming alleen een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor het bouwen van vlaggenmasten, speeltoestellen, en dergelijke. In het algemeen geldt dat gebouwen op deze gronden dan ook niet zijn toegestaan. Alleen de bouw van bijbehorende bouwwerken (een erker, toegangspartij en overkapping) is binnen deze bestemming mogelijk.

Uitbreiding van bestaande legale bijbehorende bouwwerken in de voortuin is onder voorwaarden mogelijk. Zo mag maximaal 50% voor de voorgevel van de woning worden bebouwd, de voortuin zelf mag maximaal 50% worden bebouwd. Hierbij geldt dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken meetellen met de totaal oppervlakte (maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning). Tussen de bouwwerken en de openbare ruimte moet een bebouwingsvrije strook van 1,5 meter in acht genomen worden. De hoogte van nieuwe bouwwerken moet aansluiten bij de hoogte van de bestaande bouwwerken. In de navolgende afbeelding zijn schematisch de voorwaarden weergegeven om de bestaande legale bijbehorende bouwwerken in de voortuin uit te breiden.

(UITBREIDING) BIJBEHORENDE  
BOUWWERKEN IN VOORTUIN



Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Tuin' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om maatwerk mogelijk te maken, voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) ter plekke van de opgenomen bestemming 'Tuin'.

5.2.2.25 *Verkeer en Verkeer - Railverkeer*

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Ook is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Er is een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, en dergelijke. Binnen de regels zijn afwijkingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

De specifieke bestemming 'Verkeer - Railverkeer' is toegekend aan de gronden die behoren bij de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk, die voor een deel door het plangebied loopt. Hier is gekozen voor een specifieke bestemming, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die hier nodig zijn afwijken van de algemene bestemming 'Verkeer'. In de regels is een bebouwingsregeling opgenomen voor kleine gebouwen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde die thuis horen bij een spoorweg. Binnen de regels is een afwijkingsregeling opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

#### 5.2.2.26 Water

Bestaande waterlopen, waterpartijen (al dan niet overkluisd) en oevers, zijn bestemd met de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming zijn ook infrastructurele voorzieningen mogelijk, hierbij kun je denken aan: wegen, bruggen, dammen, duikers, vonders, aanlegsteigers, sluisen, aanmeerpalen, gemalen, dijken, pieren, enz. Ook zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van eventuele aanwezige natuurwaarden. De aanduiding 'vaarweg' is opgenomen voor de beroeps- en pleziervaart.

#### 5.2.2.27 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak ligt in principe om de bestaande bebouwing en heeft een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Bij de begrenzing aan openbaar gebied, bijvoorbeeld bij de functie natuur, water en verkeer is een afstand van 2 meter aangehouden. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het type woning. Zo hebben vrijstaande woningen en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen een bouwvlakdiepte van 15 meter. Aaneengebouwde woningen hebben een bouwvlakdiepte van 13 meter. Daarnaast wordt aangesloten op de al geldende mogelijkheden.

De bouwvlakken zijn voorzien van een bouwaanduiding. Zo is te zien of vrijstaande, twee-aaneen (twee-onder-een-kap), aaneengebouwde of gestapelde woningen aanwezig zijn. Als alleen de bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) van een vrijstaande woning aan elkaar gebouwd zijn, dan worden deze woningen ook gezien als vrijstaande woningen.

Woonwagens zijn uitsluitend mogelijk ter plekke van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een snackbar/cafetaria mogelijk ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cafetaria'. Garageboxen (autoboxen) zijn mogelijk ter plekke van de aanduiding 'garagebox'. Ter plekke van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal wooneenheden mogelijk zoals aangegeven op de plankaart. Tenslotte is inpandige opslag voor bouwmaterialen in de schuur alleen ter plekke van de aanduiding 'opslag' mogelijk.

Een supermarkt is in principe niet toegestaan in de bestemming 'Wonen', tenzij deze is aangeduid met de aanduiding 'supermarkt'. De verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) van een supermarkt mag niet meer zijn dan de bestaande oppervlakte. In de onderstaande tabel is de bestaande verkoopvloeroppervlakte (d.d. 1-9-2018) opgenomen van de bestaande supermarkt in de bestemming 'Wonen'. Uitbreiding van de supermarkt mag alleen plaatsvinden als dit past in het geldende supermarktbeleid. Hiervoor is in de regels een zogenaamde dynamische verwijzing opgenomen naar het actuele supermarktbeleid.

Naam supermarkt	Adres	v.v.o. (m <sup>2</sup> )
Dekamarkt	Stationsstraat 44 Doetinchem	2400

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsluitend garages' zijn alleen garages toegestaan. Dit betekent dat ter plekke van deze aanduiding in aangebouwde bijbehorende bouwwerken dus niet gewoond mag worden.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouw uitsterfregeling' mag het bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) als burgerwoning gebruikt worden. Dit recht vervalt als langer dan één jaar de woning niet meer als burgerwoning bewoond is geweest.

Zoals beschreven in paragraaf 4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed krijgen cultuurhistorisch waardevolle panden, de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Aan deze aanduiding is een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit betekent dat er niet zonder of in afwijking van een

omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk gesloopt mogen worden.

De diepte van het bouwvlak is op de plankaart aangegeven. De maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen. Vanwege het behoud van het karakter van de woning zijn bestaande legale afwijkende maten, via de bestaande maten regeling toegestaan.

#### Hoofdgebouwen

Ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan onder voorwaarden een afwijking worden verleend. Zo kan het hoofdgebouw gedeeltelijk tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd worden als het bouwperceel grenst aan openbaar gebied, waarop de bestemming 'Groen', 'Water', 'Verkeer' of vergelijkbare bestemming rust.

Ook kan een afwijking worden verleend voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Zie hiervoor ook de algemene uitleg bij Afwijking voor mantelzorg.

#### Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan in een aangebouwde bijbehorend bouwwerk.

Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten. Wanneer een aangebouwde oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning, is het mogelijk om met een afwijking een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toe te staan in een vrijstaande bijbehorend bouwwerk. Hierbij moet het, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is vrijstaande bouwwerk wel een ruimtelijke eenheid vormen met de woning.

Een internetwinkel is onder voorwaarden toegestaan, zo mag de internetwinkel alleen online verkopen, geen winkeluitstraling hebben, geen showroom en geen opslag binnen of buiten.

Alleen in geval van gastouderschap is een buitenactiviteit in de vorm van buitenspelende kinderen toegestaan.

#### Wijzigen (bouw)aanduiding

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak. Ook is in kader van cultuurhistorie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwaanduiding onder voorwaarden te wijzigen. De nieuwe extra woning moet bijvoorbeeld passend zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De aanduiding 'wonen uitgesloten' kan geheel of gedeeltelijk worden verwijderd. Dit kan onder bepaalde voorwaarden. Waaronder dat de nieuwe woning(en) moet(en) passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Ook moet de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat objectief vastligt dat de milieuhygiënische situatie ter plaatse (50dB(A) contour) zodanig is gewijzigd, dat woningbouw uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verantwoord is, bijvoorbeeld door (geheel of gedeeltelijke) sanering of beëindiging van de nabij gelegen bedrijven.

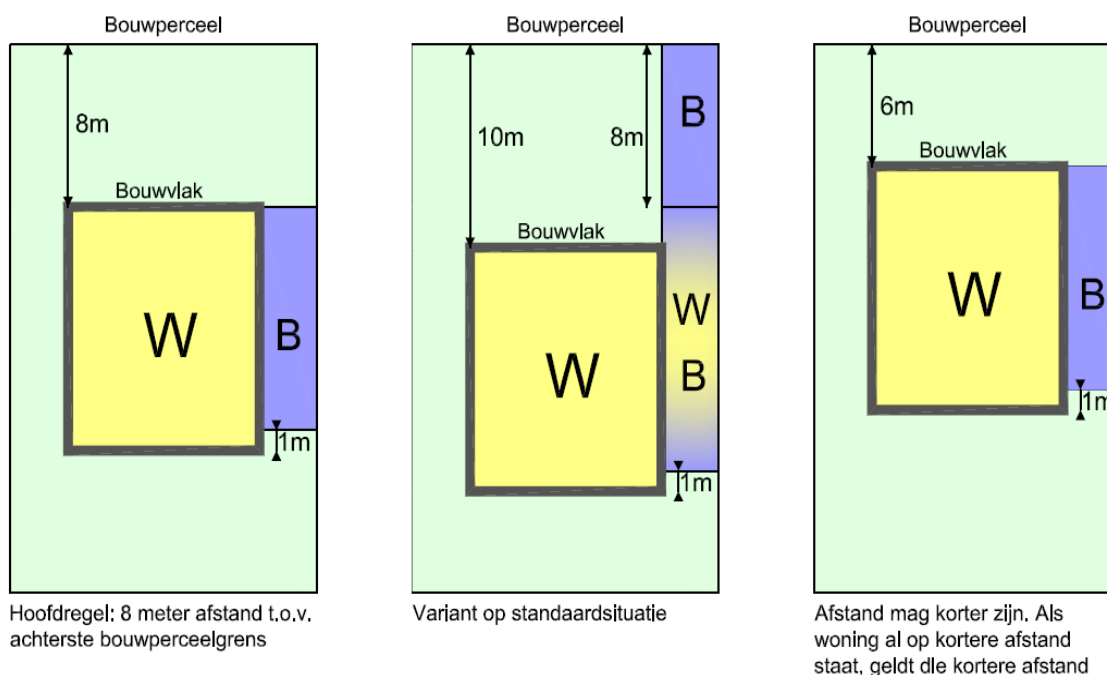
Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk binnen de bestaande bouwaanduiding. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn en de bouwaanduiding door de nieuwe woning niet wijzigen. De afwijking kan dus alleen toegepast worden bij aaneengesloten woningen en gestapelde woningen. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 meter bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen.

In de navolgende afbeelding zijn schematisch de verschillende varianten weergegeven. W = wonen en B = bijbehorende bouwwerken.

#### WONEN IN AANGEBOUWDE BIJBEHORENDE BOUWWERKEN



Met een afwijking is het mogelijk om wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand dan 8 meter (tot 3 meter) tot de achterste bouwperceelsgrens toe te staan. Hierbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden bijvoorbeeld dat de achterste bouwperceelsgrens grenst aan (openbaar) gebied met bijvoorbeeld een groen- of verkeersbestemming.

#### Voorgevelbreedte

Om levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning een minimale voorgevelbreedte van 6 meter hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw. Burgemeester en wethouders kunnen van deze eis afwijken als deze onredelijk is, de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

#### Dakoverstekken

Steeds meer gebouwen worden voorzien van royale dakoverstekken. Dat heeft soms met architectuur te maken, maar vaak is de overkapte ruimte gewoon functioneel. De ruimte wordt dan bijvoorbeeld gebruikt als veranda (overdekt terras) of carport. Volgens de Nederlandse Norm (NEN) is tot 75 centimeter sprake van een overstek. Bij een grotere afmeting is sprake van een overkapping en dan telt de overkapte ruimte mee bij de berekening van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Dit is van belang omdat de oppervlakte is genormeerd.

#### Bouwwerken op daken

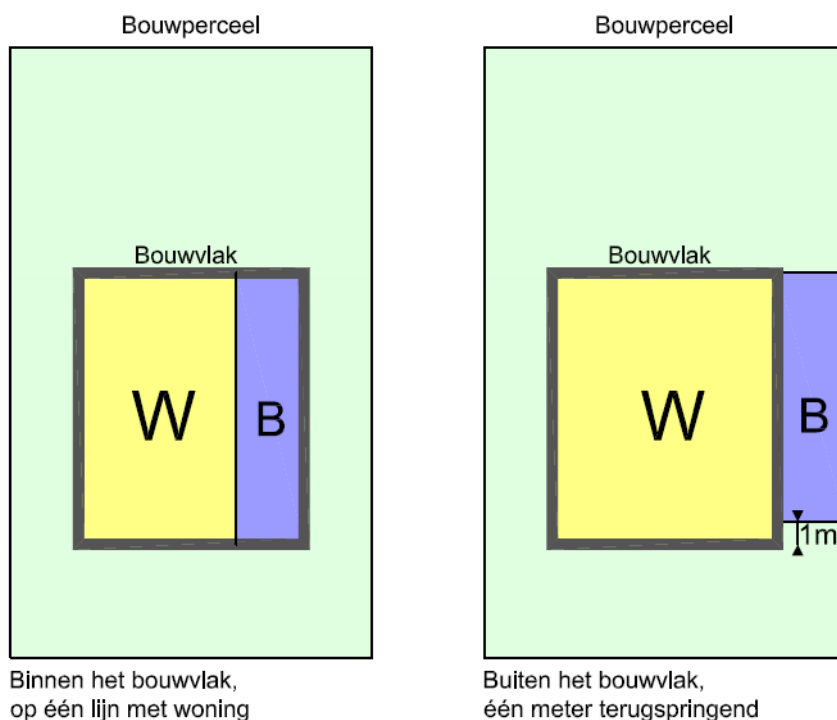
Afscherming technische installatie op daken zoals airco's, warmtepompen, zonnepanelen, e.d. zijn mogelijk tot 0,5 m boven het dakvlak. Als het dak daarbij al de maximum bouwhoogte heeft bereikt. Deze maat komt dan extra bovenop de de maximum bouwhoogte. Zodat de afscherming van technische installaties ook op deze daken mogelijk zijn.

#### Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak. Zij moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. In

het bouwvlak geldt niet de 'terugspringregel' van 1 meter. Bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak mogen dus in één lijn met de voorkant van de woning staan. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van een woonwijk en voorkomt brede gevelaanzichten. Overdekte eigen zwembaden (binnenbaden) zijn aan te merken als gebouwen. Op binnenbaden zijn daarom de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing. In de navolgende schematische weergave is de 'terugspringregel' van 1 meter weergegeven.

#### ROOILIJN BIJBEHOREND BOUWWERK



#### Uitbreiding bijbehorende bouwwerken in voortuin

Uitbreiding van bestaande legale bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) in de voortuin is onder voorwaarden mogelijk. Zie hiervoor de uitleg bij de bestemming 'Tuin'.

#### Tijdelijke woonunits ter overbrugging van de bouwperiode

Op woningbouwlocaties wordt af en toe gebruik gemaakt van tijdelijke woonunits. Dit zijn veelal prefab gebouwen maar soms ook sta- of toercaravans. Deze gebouwen voorzien in een tijdelijke behoefte, namelijk een alternatieve huisvesting ter overbrugging van de bouwperiode.

Een tijdelijke woonunit mag uitsluitend worden geplaatst op het perceel waar een woning wordt gebouwd of verbouwd. Het maakt niet uit of de bouw wordt uitgevoerd door de (toekomstige) bewoner zelf of door een aannemer. Voor een tijdelijke woonunit is een omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn vereist. De instandhoudingstermijn wordt gekoppeld aan de daadwerkelijke start en duur van de bouw. Dit is om te voorkomen, dat een unit of caravan wordt geplaatst zonder dat er vergunning is verleend voor bouw of verbouw van een woning of nog geen begin is gemaakt met de bouw.

Het komt in de praktijk ook wel eens voor, dat een woning ingrijpend wordt verbouwd zonder dat een vergunning is vereist, bijvoorbeeld voor het opknappen van een oude woning. In dat geval moet de bouwer in spé schriftelijk een onderbouwing overleggen waarom tijdens de bouw niet in de woning of elders kan worden gewoond. Deze onderbouwing moet vergezeld gaan van een

planning, zodat duidelijk is hoe lang de woonunit nodig is. Als de woning gereed is, moet de tijdelijke woonunit worden verwijderd.

#### 5.2.2.28 *Wonen 1 t/m 6*

De bestemming Wonen 1 tot en met Wonen 6 omvat alle percelen van nog te realiseren woningen in het ontwikkelingsgebied Wijnbergen Het Midden, Het Westen en Het Oosten en Hamburgerbroek - Iseldoks 2, 2011. De regels uit het vastgestelde uitwerkingsplan zijn 1 op 1 doorvertaald in voorliggende actualisatie. Regels zoals opgenomen in het planologisch beleid komen niet altijd overeen met de regels voor de bestemmingen Wonen 1 tot en met 6. Pas na ontwikkeling van het gebied zijn de regels uit het planologisch beleid toepasbaar omdat het dan 'bestaand stedelijk gebied' betreft.

#### 5.2.2.29 *Woongebied - 1 t/m 4*

De bestemming 'Woongebied - 1' is opgenomen voor de uitwerking van Wehl Heideslag. De bestemming is bedoeld voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, aaneengebouwde woningen, verkeer en groenvoorzieningen.

De bestemming 'Woongebied - 2' is opgenomen voor de uitwerking van het Veemarktterrein. De bestemming is bedoeld voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen, verkeer en groenvoorzieningen.

De bestemming 'Woongebied - 3' is opgenomen voor de uitwerking van Het Loo. De bestemming is bedoeld voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, verkeer en groenvoorzieningen.

De bestemming 'Woongebied - 4' is opgenomen voor de uitwerking van de Vijverberg. De bestemming is bedoeld voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, verkeer en groenvoorzieningen.

#### 5.2.2.30 *Bedrijventerrein - Uit te werken*

De bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' ligt op locaties waarvan de plannen nog niet of onvoldoende uitgewerkt zijn. In de regels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de uitwerking moet voldoen. Deze bestemming is opgenomen voor het noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark.

#### 5.2.2.31 *Wonen - Uit te werken*

De bestemming 'Wonen - Uit te werken' ligt op locaties waarvan de plannen nog niet of onvoldoende uitgewerkt zijn. In de regels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de uitwerking moet voldoen. Deze bestemming is opgenomen voor een aantal locaties in Wehl Heideslag. De woningen die hier gerealiseerd kunnen worden zijn vrijstaande woningen.

#### 5.2.2.32 *Woongebied - Uit te werken 1*

De bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1' omvat de gronden die beoogd zijn als ontwikkelingsgebied Wehl Heideslag. De exacte uitwerking is nog niet of nog onvoldoende bekend. Met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1' is het op termijn mogelijk, middels uitwerking van het plan, uitvoering te geven aan de plannen voor woningbouw. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan de uitwerking moet voldoen. Het verschil met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' is dat in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken 1' de locaties ook uitgewerkt kunnen worden naar verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting, openbaar groen en waterlopen.

#### 5.2.2.33 *Woongebied - Uit te werken 2*

De bestemming 'Woongebied - Uit te werken 2' ligt op locaties waarvan de plannen nog niet of onvoldoende uitgewerkt zijn. In de regels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de uitwerking moet voldoen. Deze bestemming is opgenomen voor een aantal locaties in Oosseld. De woningen die hier gerealiseerd kunnen worden zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen.

#### 5.2.2.34 *Leiding*

Binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Riool' wordt de ondergrondse dan wel bovengrondse infrastructuur vormgegeven.

De dubbelbestemmingen 'Leiding - Hoogspanning bovengronds' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding ondergronds' zijn opgenomen voor de aanwezige hoogspanningsverbindingen. Dit voor de bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsverbindingen. In de bestemming wordt gesproken over een belemmeringenstrook. Dit is een strook aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding en valt 'gewoon' in de dubbelbestemming op de plankaart.

Er is geen omgevingsvergunning nodig bij het graven in de belemmeringenstrook van een ondergrondse hoogspanningsverbinding als de graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in kader van de Wet informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten (voormalige Klic-meldingen). Dit omdat via de WIBON de leidingbeheerder al direct geïnformeerd wordt.

#### 5.2.2.35 *Waarde*

##### **Archeologie**

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch monument', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2, 3, 4, 5 en 6' zijn eerder in de toelichting al uitgelegd. Zie paragraaf 4.10 Archeologie en cultuurhistorie.

##### **Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone**

Met de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone wordt bedoeld, dat de verwachtingszone bepaald wanneer er een archeologische onderzoekverplichting geldt:

- in een hoge verwachtingszone geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 250 m<sup>2</sup>.
- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m<sup>2</sup>,
- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

Dus als de ene helft van het bouwperceel in een hoge verwachtingszone ligt, en de andere helft in een zone met een lage verwachting, dan moet apart bekeken en beoordeeld worden of er een onderzoeksverplichting geldt voor het bouwperceel.

Als voorbeeld: als slechts 150 m<sup>2</sup> van het bouwplan in de hoge zone ligt en 500 m<sup>2</sup> in de lage zone, dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd.



#### 5.2.2.36 *Waterstaat - Waterkering*

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de aanwezige waterkering. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om bepaalde handelingen te verrichten zoals het aanleggen of verharderen van wegen, zonder dat daarvoor eerst vooraf een omgevingsvergunning voor verleend wordt.

#### 5.2.2.37 *Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden*

Een aantal planregels geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, respectievelijk onder c, van de Wet ruimtelijke ordening.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Deze kunnen toegepast worden als het concrete bouwplan voor de genoemde onderdelen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een ongewenst gevolg voor de omgeving heeft.

Binnen de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden komen veelal de volgende voorwaarden voor:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen:  
als een afwijking of wijziging op een aangrenzend perceel van zodanige invloed is dat deze grond, minder goed te gebruiken is dan het was, dan is het niet gewenst om aan de afwijking of wijziging mee te werken;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is:  
ten aanzien van de binnen een regeling toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieu- en andere aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Als hierdoor de omgeving nadelig belast wordt, dan is medewerking niet gewenst;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is:  
de (met name) financiële uitvoerbaarheid van een plan moet hierbij onderbouwd worden. Aan een (financieel) niet haalbaar plan kan niet meegewerkt worden.

#### 5.2.2.38 *Specifieke gebruiksregel parkeren*

Daar waar het relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel. In Doetinchem ligt het parkeerbeleid vast in de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020' en 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017. In het bestemmingsplan wordt tot uitdrukking gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren, deze beleidsregel betrokken moet worden bij bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt, dat een zogenoemde dynamische verwijzing in het bestemmingsplan acceptabel is. Daarom is aan de parkeerbepaling in het bestemmingsplan de zinsnede 'met dien verstande dat wanneer deze parkeerregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat in principe te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus gedurende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk.

#### 5.2.2.39 *Afwijking voor mantelzorg*

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor het toestaan van een mantelzorgwoning. De afwijking is bedoeld voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden, bijvoorbeeld dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is.

#### 5.2.2.40 *Afwijking voor bouwen buiten bouwvlak*

Bij veel bestemmingen is de afwijking opgenomen om te bouwen buiten het bouwvlak mits het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Ook wordt gezegd dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet mag worden overschreden. Hierbij wordt bedoeld de bouwgrens aan de wegzijde van het gebouw (meestal de voorkant van het gebouw). Deze mag dus niet overschreden worden. Veelal is hier ook een verkeersbestemming opgenomen. Aan de zijkant of achterkant van een gebouw kan ook een verkeersbestemming gelden. Als sprake is van een parkeerplaats, dan kan de bouwgrens wél worden overschreden. Voor hoeksituaties met twee keer een verkeersbestemming geldt maatwerk. Advies kan hiervoor ingewonnen worden bij de stedenbouwkundige.

### 5.2.3 **Algemene regels**

#### 5.2.3.1 *Anti-dubbelregel*

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

#### 5.2.3.2 *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouwdelen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

De 'bestaande matenregeling' is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit bestemmingsplan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

#### 5.2.3.3 *Algemene gebruiksregels*

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak.

#### 5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels kunnen zo nodig de regels met betrekking tot één of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen. De volgende algemene aanduidingsregels komen in dit bestemmingsplan voor:

##### **Geluidzone - industrie**

Binnen deze zone kan er niet zondermeer een geluidsgewoelig object, zoals een woning gebouwd worden. Dit betekent dat er eerst een akoestisch (geluid) onderzoek uitgevoerd moet worden. Uit dit onderzoek moet blijken dat er voldaan kan worden aan de geluidnormen van de Wet geluidhinder.

##### **Geluidzone - weg**

Om te waarborgen dat geluidgevoelige functies (wonen) uitsluitend toegestaan zijn wanneer voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid, zijn voorwaarden verbonden aan de realisatie van woningen binnen deze zone.

##### **Milieuzone - geurzone**

Binnen deze zone kan er niet zondermeer een geurgevoelig object, zoals een woning gebouwd worden. Dit betekent dat er eerst een geuronderzoek uitgevoerd moet worden. Uit dit onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van geurhinder. Waterschap Rijn en IJssel moet als gemaalbeheerder het geuronderzoek goedkeuren.

##### **Milieuzone - geluidsgewoelige functies**

Binnen deze zone kan er niet zondermeer een geluidgevoelig object, zoals een woning, gebouwd worden. Geluidsgewoelige functies zijn niet toegestaan vanaf de eerste verdieping aan de zijde van de inrichting die hinder veroorzaakt. Het verbod geldt niet als door akoestisch onderzoek is aangetoond dat de betreffende woningen, aan de geluidbelaste zijde(n), zijn voorzien van dove gevels.

##### **Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

De gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is bedoeld voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Als er werkzaamheden plaatsvinden die verboden zijn in de Omgevingsverordening Gelderland, dan moet de initiatiefnemer een melding doen bij de provincie Gelderland.

##### **Overige zone - aardkundige waarden**

Voor de aanwezige aardkundige waarden is de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' opgenomen waaraan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dit betekent dat de grond ter plekke van de aanduiding niet zomaar afgegraven of geëgaliseerd mag worden.

In de regels bij deze bestemmingen is een voorrangregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen worden hierdoor beperkt. In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan van het bouwverbod worden afgeweken.

##### **Overige zone - evenemententerrein 1 t/m 13**

Ter plekke van deze gebiedsaanduiding zijn evenementen toegestaan. De bestaande evenementen zijn met een regeling vastgelegd. De evenementen zijn vastgelegd qua omvang (op de bestemmingsplankaart), qua aantal, qua dagen, maximale bezoekersaantallen per dag, begin- en eindtijden en geluidniveau. Hierbij geldt dat na 01:00 uur de standaard geluidnorm geldt van 40

dB(A). Dit komt er op neer dat er dan geen versterkte muziek ten gehore gebracht mag worden.

$L_{Aeq}$  is het equivalente (gemiddelde) geluidniveau gemeten gedurende 3 minuten tijdens representatieve activiteiten ten gevolge van het evenement; wanneer dit niveau (en  $L_{Amax}$ ) wordt vastgesteld voor de gevels van woningen (op circa 2 meter afstand) moet de meetwaarde in verband met reflecties met 3 dB worden verlaagd alvorens te toetsen aan de grenswaarden. Er worden geen bedrijfsduurcorrecties e.d. toegepast. In de regels is vastgelegd dat één evenement per jaar, ter plekke van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 6' een hogere geluidniveau geldt. Hierbij moet je denken aan een evenement waarbij harde muziek ten gehore gebracht wordt, bijvoorbeeld een dance evenement. Ter plekke van deze aanduiding mag ook één evenement vroeger beginnen. Namelijk al om 06:00 uur in de ochtend. Dit is gedaan om de wandelvierdaagse mogelijk te maken.

#### **Overige zone - geluidruimte**

Ter plekke van deze zone is er geluidruimte beschikbaar om bedrijfsactiviteiten toe te staan waarbij veel geluid vrij komt.

#### **Overige zone - gnn**

De gebiedsaanduiding 'overige zone - gnn' is opgenomen om de gronden ook te bestemmen voor de bescherming, behoud, herstel of ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden. De afkorting GNN staat voor Gelders Natuurnetwerk.

#### **Overige zone - go**

De gebiedsaanduiding 'overige zone - go' is opgenomen om de gronden ook te bestemmen voor de bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van de ecologische hoofdstructuur in de weg staan. De afkorting GO staat voor Groene Ontwikkelingszone.

#### **Overige zone - grote lawaaimakers**

In deze zone zijn bedrijven toegestaan die in het Besluit omgevingsrecht zijn aangemerkt als grote lawaaimakers. Bij deze bedrijven komt dus meer geluid vrij dan bij niet grote lawaaimakers.

#### **Overige zone - ondergrondse parkeergarage**

In deze zone zijn de gronden, naast de daar geldende bestemmingen, ook bestemd voor ondergrondse parkeergarages en overdekte bovengrondse parkeergarages.

#### **Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**

In deze zone is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen of bestaande risicobronnen uit te bereiden.

#### **Overige zone - nieuwe risicobronnen toegestaan**

In deze zone is vestiging van of uitbreiding van bestaande risicobronnen, onder voorwaarden, mogelijk.

#### **Wetgevingszone - afwijkingsgebied speelautomatenhal**

Een nieuwe speelautomatenhal mag zich vestigen in het gebied, dat is aangeduid als 'wetgevingszone - afwijkingsgebied speelautomatenhal'.

#### **Veiligheidszone - bevi 1**

Op de gasdrukmeet - en regelstations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit van toepassing. Door de uitstraling moeten er veiligheidsafstanden in acht genomen worden, voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Hierdoor wordt voor derden zichtbaar waar de stations

en de bijbehorende beschermingszones liggen.

In de 'veiligheidszone - bevi 1' geldt dat:

- binnen een afstand van 4 meter van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd en;
- binnen een afstand van 6 meter van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

#### **Veiligheidszone - lpg**

Binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gerealiseerd worden. Hierbij moet je denken aan nieuwe woningen of maatschappelijke functies.

#### **Vrijwaringszone - molenbiotoop**

In een zone van 100 meter rondom de molen ligt een molenbiotoop. Binnen deze zone worden nieuwe bouwwerken aan de molenbiotoop getoetst. Hoe verder het gebouw van de molen af staat, hoe hoger het gebouw mag zijn. De molenbiotoop is bedoeld ter bescherming van de windvang van de molen. Met de opgenomen formule kan berekend worden wat de hoogte mag zijn van nieuwe bouwwerken.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1**

Ter plekke van de wetgevingszone is het mogelijk om onder voorwaarden een nieuwe supermarkt toe te voegen. Eén van de voorwaarden is dat dit past binnen het geldende detailhandelsbeleid.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2, 3 en 4**

Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'bijgebouwen' als ook het voor de bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) opgenomen bouwvlak te verwijderen. Dit wordt gedaan als uit onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet aanwezig zijn. Het schrappen gebeurt op zijn vroegst negen maanden na start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 5**

Deze wetgevingszone is opgenomen op het perceel Onstein 123 in Doetinchem. Hier kan een vrijstaande woning gebouwd worden. De 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' is opgenomen om de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' met bijbehorende bouwvlak en maatvoering om te zetten naar de bestemming 'Groen'.

Het schrappen van de woningbouwmogelijkheid en het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gebeurt als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de termijn van tenminste 5 jaren is verstreken na 20-02-2017 en;
- gedurende die periode geen woning is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is en;
- de verleende omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de woning is ingetrokken.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 6**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' om te zetten in een bestemming 'Horeca' en de bestemming 'Verkeer' om te zetten in een bestemming 'Groen'. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een horecagebouw te realiseren van maximaal 500 m<sup>2</sup>. In het gebied is een landmark (herkenningspunt) mogelijk van maximaal 15 meter hoog om met een passende uitstraling de aandacht op het gebied te vestigen.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 7**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Groen' om te zetten in een

bestemming 'Verkeer'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 8**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Verkeer' om te zetten in een bestemming 'Groen'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 9**

Deze wetgevingszone is opgenomen op het perceel Grutstraat 24 in Doetinchem (voormalig Gelderlander pand). Het pand is gesloopt en het terrein is ingericht als terras. De 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 9' is opgenomen om de bestemming 'Centrum' met bijbehorende bouwvlak en maatvoering om te zetten naar de bestemming 'Verkeer'.

Het schrappen van de bouwmogelijkheid en het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gebeurt als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder toegepast dan na 07-02-2030;
- gedurende die periode geen nieuw gebouw is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemmingen 'Gemengd - 5' om te zetten in een bestemming 'Bedrijventerrein'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 11**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', en 'Wonen' geheel of gedeeltelijk om te zetten in de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 12**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten in de bestemming 'Kantoor'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 13**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 14**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Horeca' om te zetten in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 15**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bouwvlak onder voorwaarden te vergroten.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 16**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 17**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemmingen 'Maatschappelijk' om te zetten in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Hierbij mogen maximaal 17 nieuwe woningen gerealiseerd worden in de bestaande bebouwing.

#### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 18**

Deze wetgevingszone is opgenomen om de aanduiding 'seksinrichting' te schrappen. Het schrappen en het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gebeurt als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de wijziging na 15-05-2023 toegepast wordt en;
- op dat moment ter plekke geen seksinrichting aanwezig is;
- de verleende omgevingsvergunning is verstreken of ingetrokken is.

### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 19**

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Wonen' om te zetten in de bestemmingen 'Groen'.

### **Wetgevingszone - wijzigingsgebied 20**

Deze wetgevingszone is opgenomen om de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te schrappen. Het schrappen en het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gebeurt als aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de wijziging na 20-06-2023 toegepast wordt en;
- gedurende die periode tot 20-06-2023 de maximaal 18 woningen niet zijn opgericht, dan wel op dat moment in oprichting zijn en;
- de verleende omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de woning(en) is (zijn) ingetrokken.

#### *5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels*

De algemene afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen. De in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheden laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

Voor het opwekken van kleinschalige duurzame energie. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen, mini windturbines en kleine windturbines.

Voor zonnepanelen voor eigen gebruik gelden een aantal voorwaarden, bijvoorbeeld dat de zonnepanelen op eigen grond geplaatst moeten worden, daarnaast ook dat deze grond in gebruik moet zijn als erf. De oppervlakte maat van 100 vierkante meter is extra t.o.v. de standaard oppervlakte van 20 vierkante meter (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Mini windturbines (ook wel windwokkels genoemd) zijn met een afwijking toegestaan op het dak, waarbij voorwaarden gelden, onder andere dat de as-hoogte maximaal 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw of bouwwerk waar de mast op staat uit komt.

Kleine windturbines (ook wel windmolentjes genoemd) staan op de grond en zijn met een afwijking toegestaan in de gebiedstype buitengebied en bedrijventerreinen, zie Bijlage 21 Gebiedstypen. In een woonwijk (gebiedstype woongebieden) is het niet toegestaan om een kleine windturbine op te richten. Om de afwijking vergund te krijgen moet verder aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld dat de maximale as-hoogte 30 meter is van de turbine.

#### *5.2.3.6 Overige regels*

Onder overige regels zijn die regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld hoe met deze afwijking acceptabel zijn.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.





## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' legt primair de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast en is daarnaast vooral bedoeld om de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Door middel van afwijkingsregels, uitwerkingsregels en wijzigingsbevoegdheden kunnen een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten worden. Deze nieuwe ontwikkelingen zal middels een eigen economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er alles aan gedaan om planschade te voorkomen. In een aantal gevallen heeft dat ertoe geleid dat in het bestemmingsplan is aangesloten bij regelingen uit de geldende plannen, waarbij uiteraard de ruimtelijke aanvaardbaarheid voorop heeft gestaan.



## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Als extra stap voorafgaande aan de wettelijke procedure is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Meer hierover in paragraaf 7.1.

Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties, zie paragraaf 7.2.

In dit hoofdstuk zal het resultaat van inspraak en vooroverleg worden behandeld.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Deze maken onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

### 7.2 Inspraak

Voor de deelgebieden Doetinchem Oost en Bedrijventerrein geldt dat in het verleden een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld is, dat nu in dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

#### **Doetinchem Oost**

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2018 gepubliceerd:

- in het digitale Gemeenteblad,
- op de website van de gemeente Doetinchem,
- op de gemeentepagina van huis-aan-huisblad Doetinchems Vizier.

Hierbij is bekend gemaakt dat vanaf 13 december 2018 het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage lag op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en dat op het plan gereageerd kon worden.

#### Resultaten inspraak

Tijdens deze terinzagelegging zijn twaalf reacties ontvangen. Deze zijn samengevat en van reactie voorzien in de Nota van Inspraak. De anonieme versie ervan is opgenomen in Bijlage 23. De inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen op de plankaart en de regels.

#### **Bedrijventerrein**

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 26 juni 2019 gepubliceerd:

- in het digitale Gemeenteblad,
- op de website van de gemeente Doetinchem,
- op de gemeentepagina van huis-aan-huisblad Doetinchems Vizier.

Hierbij is bekend gemaakt dat vanaf 27 juni 2019 het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage lag op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en dat op het plan gereageerd kon worden.

#### Resultaten inspraak

Tijdens deze terinzagelegging zijn vier reacties ontvangen. Deze zijn samengevat en van reactie voorzien in de Nota van Inspraak. De anonieme versie ervan is opgenomen in Bijlage 24. De inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen op de plankaart.

### 7.3 Overleg

Het plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instanties:

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel;
- gasunie;
- vitens;
- prorail;
- liander.

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid is vooroverleg met deze instantie niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

Van de volgende instanties, die het plan ontvangen hebben, is de reactie ontvangen dat zij geen opmerkingen op het plan hebben:

- provincie Gelderland;

Het waterschap had o.a. enkele opmerkingen over de plankaart. Niet alle watergangen van het waterschap waren opgenomen met de bestemming 'Water'. Daar waar dit mogelijk was, zijn de oppervlaktewateren bestemd met de bestemming 'Water'.

De gasunie merkte op dat niet alle gasleidingen zijn ingetekend op de plankaart. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan alsnog gebeurd.

Liander heeft o.a. een opmerking gemaakt dat de gasdrukmeet- en regelstation aan de Houtmolenstraat 34 in Doetinchem niet op de plankaart is opgenomen. Daarnaast zien ze de bestemming van het perceel Keppelseweg 131 graag aangepast naar 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Dit om de bestaande situatie goed vast te leggen. Een nieuwe ontwikkeling op deze locatie kan niet meegenomen worden, gezien de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. De ondergrondse 50 kV hoogspanningsverbinding die naar dit perceel gaat zien ze graag terug op de plankaart. De gemaakte opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Van Prorail en Vitens is geen reactie ontvangen. Op basis van de aanbiedingsbrief waar een reactietermijn is opgenomen valt hieruit de conclusie te trekken dat de instantie instemt met het plan.