

Doetinchem West - 2017

Toelichting



Voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	13
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	13
2.2 Functies	13
2.3 Ontwikkelingen	19
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.3 Omgevingsvisie en -verordening	22
3.4 Regionaal beleid	23
3.5 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	29
4.1 Algemeen	29
4.2 PM	29
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Toelichting op de regels	31
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7 Procedure	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Inspraak	39
7.3 Overleg	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft op 22 september 2016 de 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie' vastgesteld. In het raadsbesluit staat dat alle ongebruikte woningbouw mogelijkheden uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen, zo spoedig mogelijk geschrapt moeten worden met één of meerdere (paraplu)herzieningen. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 6 juli 2017 besloten om bij toekomstige (actualisatie)bestemmingsplannen uitvoering te geven aan het kantoren- en detailhandelsbeleid. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is hier het vervolg op voor Doetinchem West.

Doel

Met het voorontwerp bestemmingsplan "Doetinchem West - 2017" wordt het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om de ongebruikte - latente - woningbouw mogelijkheden en supermarkten te schrappen. Daarnaast wordt voorzienbaarheid gecreëerd voor het beperken van grote zelfstandige kantoren.

Opzet bestemmingsplan

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft alleen tot doel om voorzienbaarheid te creëren. Daarom is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld als een soort vlekkenkaart. Aanduidingen voor specifieke functies, zoals een evenemententerrein of bijvoorbeeld de dubbelbestemming archeologie komen in dit voorontwerpbestemmingsplan dan ook bewust niet voor. In het ontwerpbestemmingsplan voor Doetinchem West worden deze aanduidingen en dubbelbestemmingen wel opgenomen. Zodat het ontwerpbestemmingsplan een volledige actualisatie is. In het voorliggende bestemmingsplan is ook geen onderscheid gemaakt tussen wonen en tuin. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit samengevoegd tot één bestemming 'Wonen'.

Overal waar een **PM** is opgenomen in dit voorontwerpbestemmingsplan, die onderdelen worden nader ingevuld in het ontwerpbestemmingsplan. Deze onderdelen zijn nu niet relevant voor het creëren van voorzienbaarheid, waarvoor specifiek dit voorontwerpbestemmingsplan opgesteld is.

Woningen

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 5 november 2015 de 'Herziene woningbouwstrategie 2015' (verder: HWS) vastgesteld. Naar aanleiding van dit besluit is het nodig om de nu nog aanwezige onbenutte directe bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen uit te sluiten. De raad heeft hiervoor op 22 september 2016 een vervolgbesluit genomen, 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie'. Het voorliggende bestemmingsplan is hier een uitwerking van. Het raadsbesluit van 5 november 2015 is als Bijlage 1 toegevoegd en het besluit van 22 september 2016 als Bijlage 2. Naar aanleiding hiervan is het nodig om de nu nog aanwezige onbenutte directe bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen uit te sluiten. In dit voorontwerpbestemmingsplan wordt daarom uit gegaan van bestaande woningen.

Supermarkten

Het vastgestelde detailhandelsbeleid geeft aan dat het gewenst is om detailhandel te concentreren in het centrum van de hoofdkernen (Doetinchem, Gaanderen, Wehl). Ook de gewenste supermarkt hoofdstructuur komt aan bod. Om uitvoering te geven aan de gewenste hoofdstructuur voor supermarkten, wordt de mogelijkheid tot vestigen van nieuwe supermarkten binnen de functie detailhandel geschrapt. Bestaande supermarkten worden positief bestemd met een aanduiding op de plankaart.

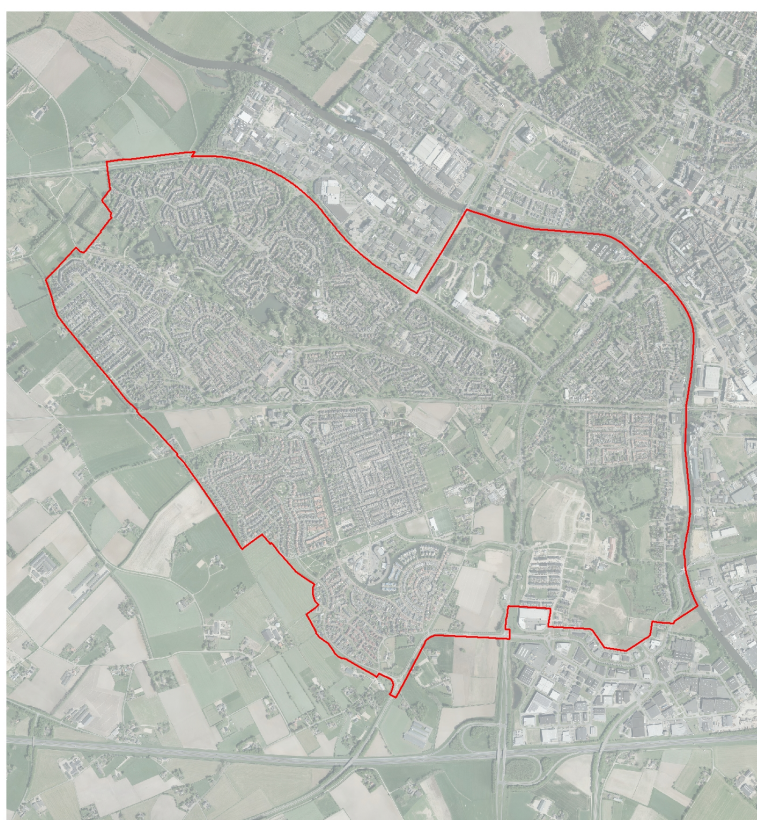
Kantoren

In de kantorennota is aangegeven dat grote zelfstandige kantoren alleen gewenst zijn op de

Stationslocatie en de locatie Koopmanslaan. Dit betekent dat op andere locaties geen nieuwe grote zelfstandige kantoren gewenst zijn. Om uitvoering te geven aan de vastgestelde kantorennota worden voor alle overige kantorenlocaties een bruto-vloeroppervlakte beperking opgelegd van 500 m². Zelfstandig kantoren met een legaal grotere bruto-vloeroppervlakte dan 500 m² worden geregeld met de 'bestaande matenregeling'. Dit betekent dat voor deze kantoren de legaal vergunde oppervlaktemaat als maximum geldt.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan "Doetinchem West - 2017" is het westelijk gedeelte van Doetinchem. Het plangebied bestaat uit de wijken De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen. Ook Sportpark Zuid maakt onderdeel uit van het plangebied. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Legenda

 Plangebied

gemeente **[gD]** Doetinchem

Ligging plangebied bestemmingsplan "Doetinchem West - 2017"

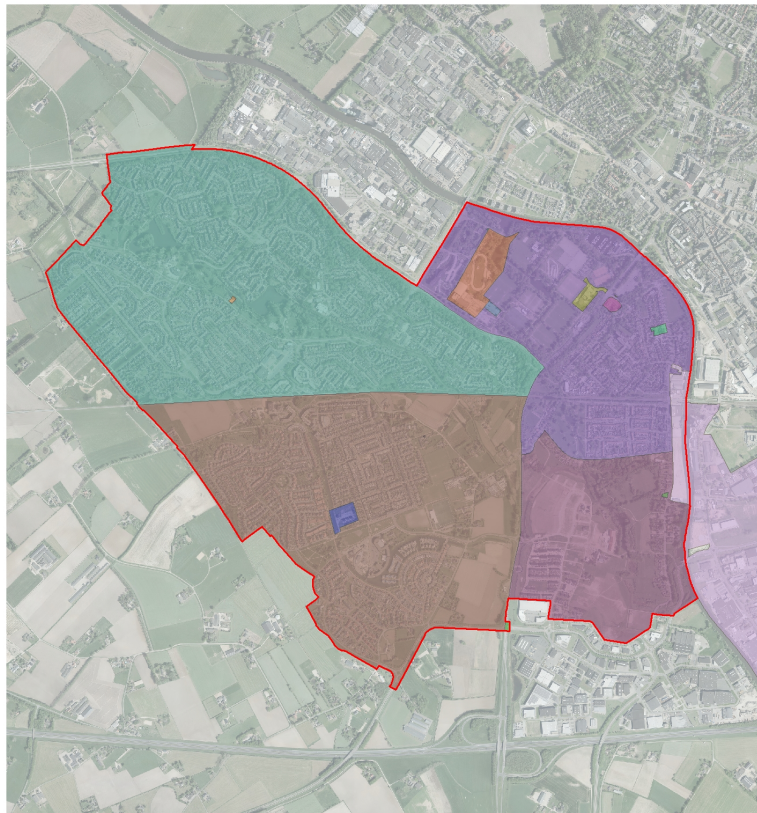
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden een groot aantal bestemmingsplannen. Zodra het bestemmingsplan 'Doetinchem West - 2017' onherroepelijk is, zullen die voor het plangebied vervallen.

De geldende plannen zijn bestemmingsplannen (BP), beheersverordeningen (BHV) en parapluziekeningen (PH). In de tabel hierna zijn deze plannen benoemd.

Plantype	Plannaam	Status en datum
BP	Woonwijk De Huet 2008	Onherroepelijk 26-02-2009
BP	Bedrijventerrein Verheulsweide 2008	Onherroepelijk 02-02-2011
BP	Bosstraat 50 - 2011	Onherroepelijk 20-02-2011
BP	Sportpark Zuid Sportweg - 2011	Onherroepelijk 09-08-2012
BP	Brandweerkazerne - 2012	Onherroepelijk 22-1-2012
BP	Dichteren - 2012	Onherroepelijk 26-09-2013
BP	Oosseld en Wijnbergen - 2013	Onherroepelijk 19-09-2013
BP	Europaweg Varkensweide 2012	Onherroepelijk 20-2-2014
BP	Oude Wehlseweg 15 - 2014	Vastgesteld 25-09-2014
BP	Wijnbergseweg 174 - 2014	Onherroepelijk 23-07-2015
BP	Wijnbergseweg 40 - 2015	Onherroepelijk 28-01-2016
BP	Sportweg - 2015	Onherroepelijk 04-02-2016
BP	Woonwijk De Huet 2008 - 1e wijziging (belderstraat 16)	Onherroepelijk 04-02-2016
BHV	Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014	Vastgesteld 18-12-2014
PH	verbod bedrijfswoningen 2009	Onherroepelijk 01-06-2011
PH	Planologisch beleid 2011	Onherroepelijk 28-08-2011
PH	Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013	Onherroepelijk 11-09-2014
PH	Geluidszone Hamburgerbroek	Vastgesteld 25-03-2010
PH	Geluidszone Verheulsweide	Vastgesteld 16-09-2010

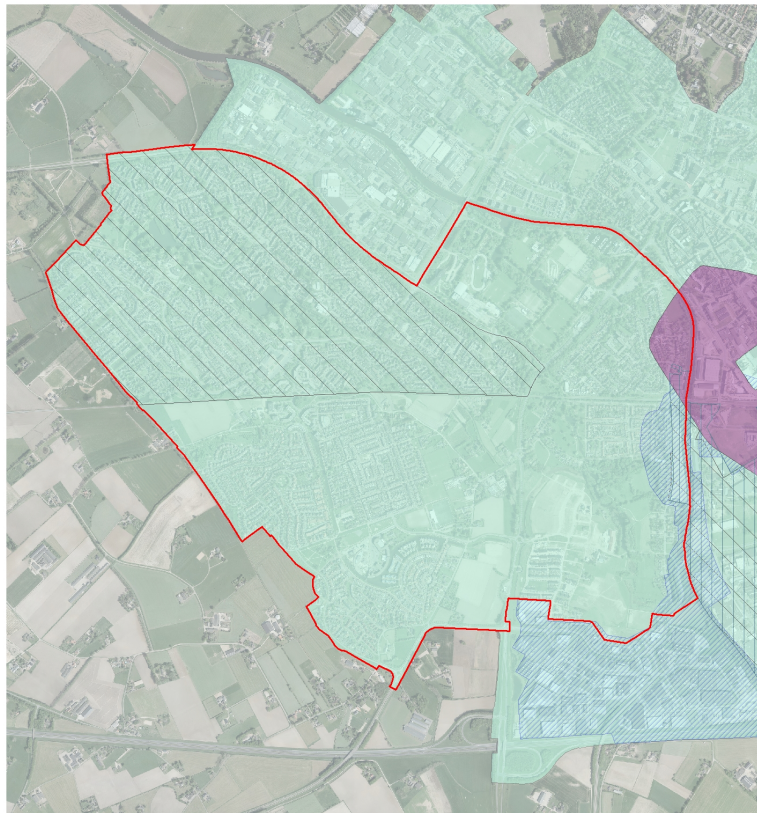


Legenda

- Plangebied
- Bedrijventerrein Verheulswede 2008
- Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014
- Bosstraat 50 - 2011
- Brandweerkazerne - 2012
- Dichteren - 2012
- Dichteren uitwerkingsplan Kilderseweg
- Europaweg Varkensweide 2012
- Oosseld en Wijnbergen - 2013
- Oude Wehlseweg 15 - 2014
- SPORTPARK ZUID 1970
- Sportpark Zuid Sportweg - 2011
- Sportweg - 2015
- Wijnbergseweg 174 - 2014
- Wijnbergseweg 40 - 2015
- Woonwijk De Huet 2008 - 1e wijziging (Belderstraat 16)
- woonwijk De Huet 2008

gemeente **[gD]** Doetinchem

Ligging bestemmingsplannen



Legenda

- Plangebied
- Geluidszone Hamburgerbroek
- Geluidszone Verheulswede
- Planologisch beleid 2011
- verbod bedrijfswooningen 2009
- Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013

gemeente **[gD]** Doetinchem

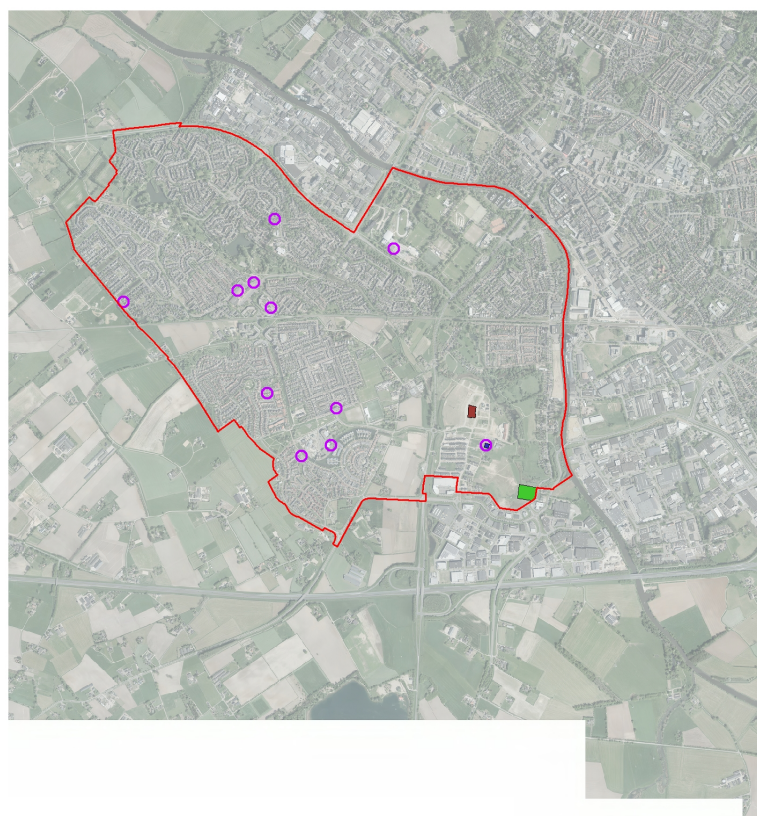
Ligging parapluherzieningen

Vrijstellingen

In de loop van de tijd, zijn in Doetinchem West diverse vrijstellingen 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	Status en datum
OV	Stokhorsterweg 2A - 2012	Verleend 08-10-2012
OV	Doetinchemsweg t.h.v. 44-46 - 2013	Verleend 20-02-2014
OV	Oude Doetinchemseweg 18 - 2015	Verleend 28-10-2015
OV	De Ketting kavels 194 t/m 205 en 219 t/m 226 - 2016	Verleend 17-05-2016
VS	Rode-Kruisplein	Verleend 29-06-2009
VS	de Bongerd 67	Verleend 08-10-2009
VS	Kieftskamp	Verleend 26-06-2012

VS	de Bongerd	Verleend 21-05-2013
VS	Oder 16	Verleend 22-01-2014
VS	Tirol 77	Verleend 10-12-2014
VS	Oude Doetinchemseweg 18	Verleend 26-10-2015
VS	Alsemveld 28	Verleend 23-03-2016
VS	Sportweg 1	Verleend 13-06-2016
VS	Hof van Rome 1	Verleend 15-07-2016



Legenda

- Plangebied
- Vrijstellingen
- OV De Ketting kavels 194 t/m 205 en 219 t/m 226 - 2016
- OV Doetinchemseweg t.h.v. 44-46 - 2013
- OV Oude Doetinchemseweg 18 - 2015
- OV Stokhorstweg 2A- 2012

gemeente **[gD]** Doetinchem

Ligging vrijstellingen

Voor deze locaties is de bestemming destijds niet gewijzigd. Maar het gerealiseerde bouwplan of functiewijziging is in de vrijstelling beschreven. De vrijstellingen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Doetinchem West - 2017', waarbij nu wel de bestemming eventueel gewijzigd is.

De nieuwe nog niet realiseerde woningen waar al wel een omgevingsvergunning voor verleend is, kunnen nog wel gewoon gerealiseerd worden. Aan de vergunningen van deze nog niet gerealiseerde woningen wordt, vanuit de HWS paal en perk gesteld, zodat ze binnen afzienbare tijd ook daadwerkelijk gerealiseerd moeten worden. Zo niet, dan wordt de vergunning ingetrokken, waardoor ze ook niet meer gerealiseerd kunnen worden. Dit is een apart traject binnen de uitvoering van de HWS.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 *Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur*

PM

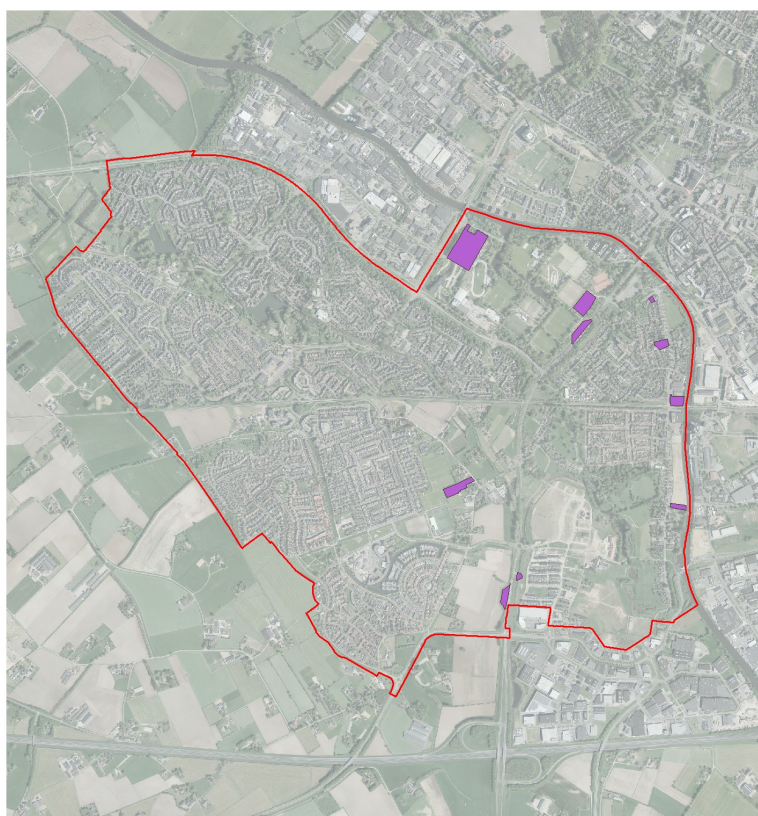
2.2 *Functionies*

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

Bedrijven

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

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



Legenda

Plangebied

Functie

Bedrijf

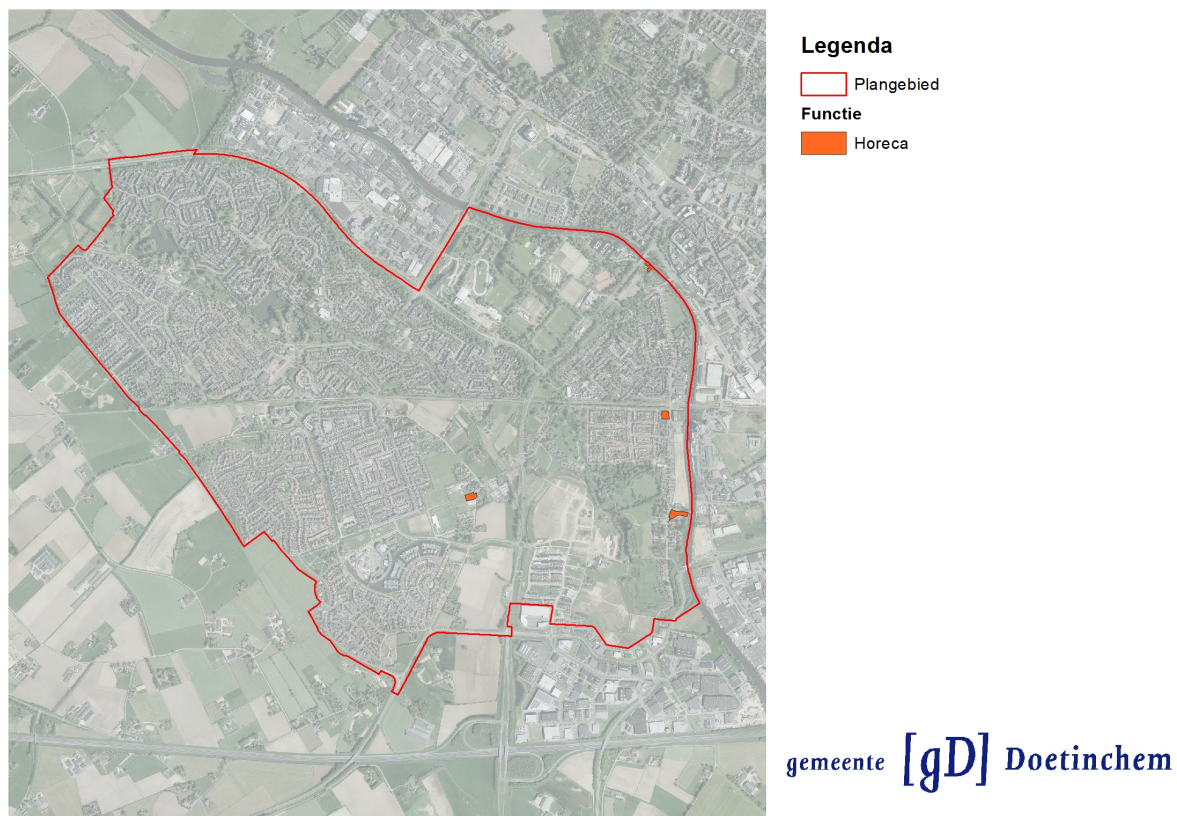
gemeente [gD] Doetinchem

Ligging van de verschillende bedrijven binnen het plangebied

Horeca

Aan de Auroraweg 6 zit horecagelegenheid Happerij het Dichtertje.

Aan de Wijnbergseweg 86 zit cafetaria Wijnbergen met cafe-, restaurant- en hotelfunctie. Aan de Doetinchemseweg 3 zit een horecagelegenheid. Het Pannenkoekschip zit aan de Stokhorstweg 2.

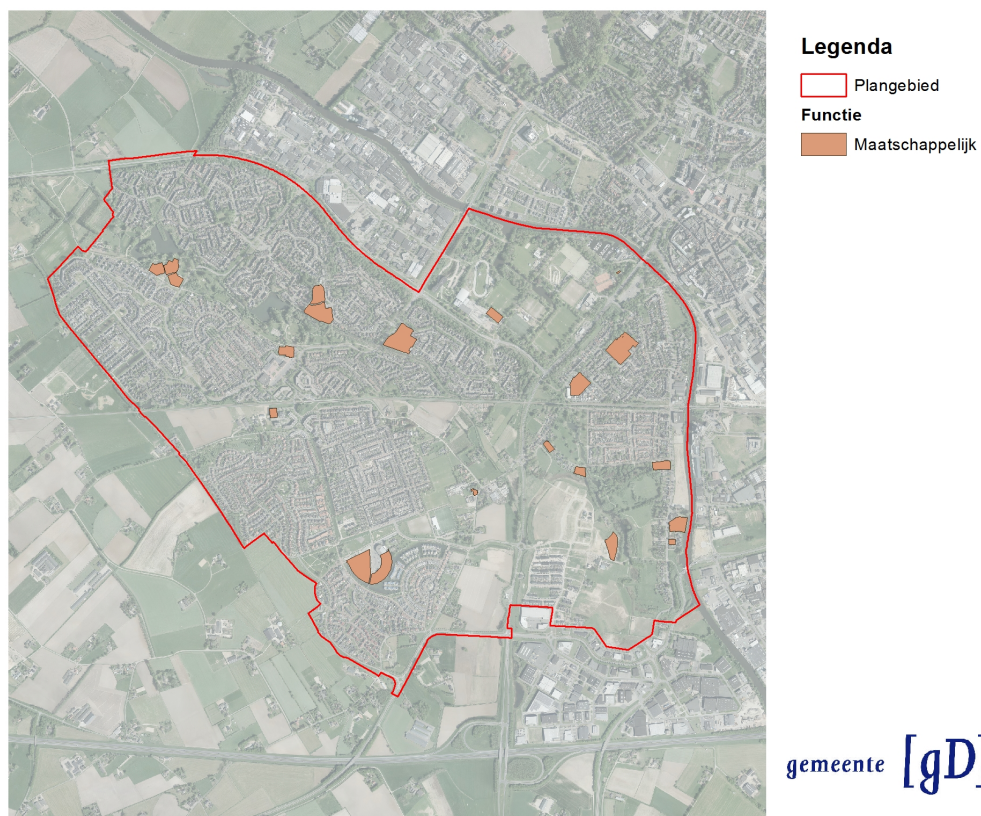


Ligging van de horecafuncties in Doetinchem West

Maatschappelijk

Verspreid door het plangebied komen meerdere maatschappelijke functies voor.

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



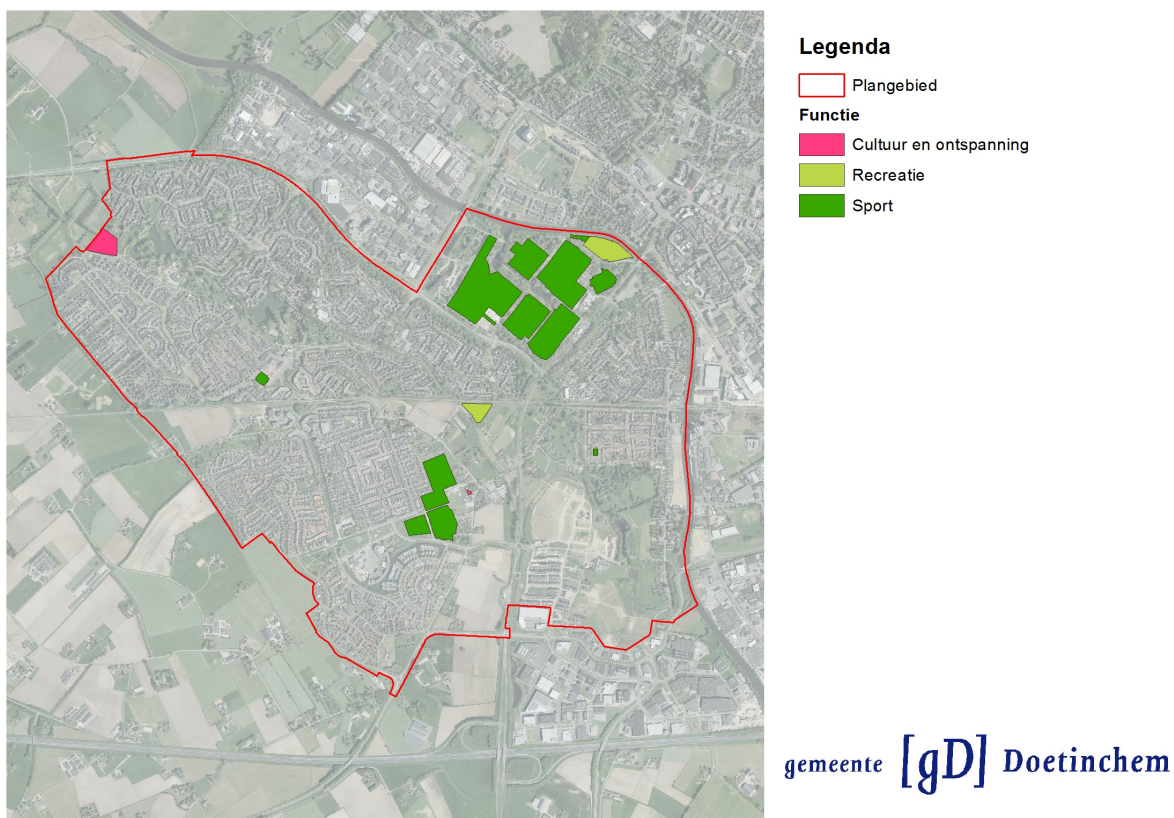
gemeente [gD] Doetinchem

De verschillende maatschappelijke functies in Doetinchem West

Cultuur en ontspanning, recreatie en sport

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

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



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

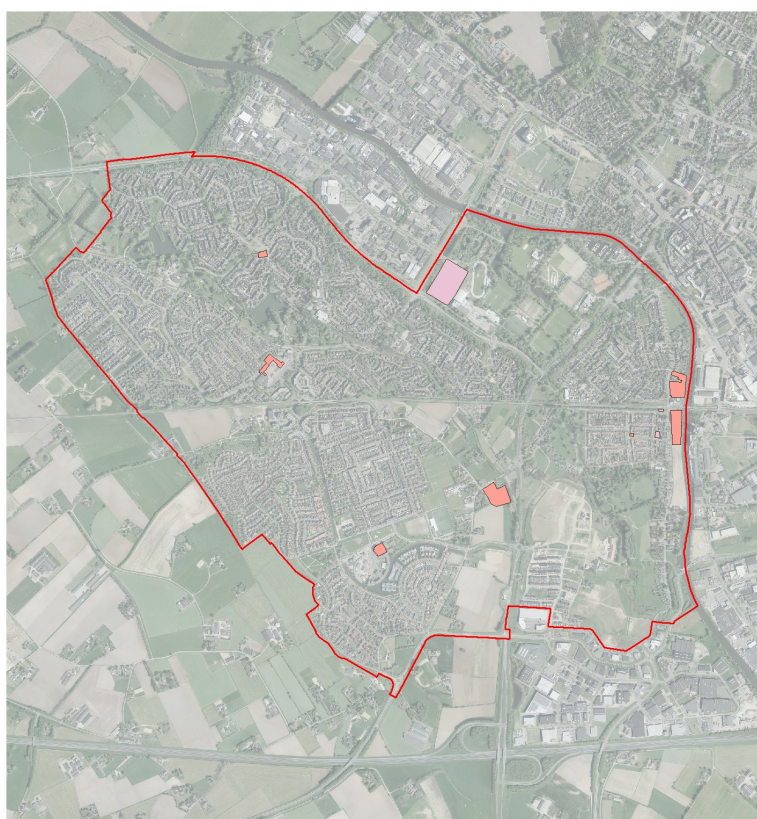
Kantoor en detailhandel

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

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

- Slotlaan 37;
- de Bongerd 63;
- Willy Brandtplein 63.

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



Legenda

Plangebied

Functie

Kantoor

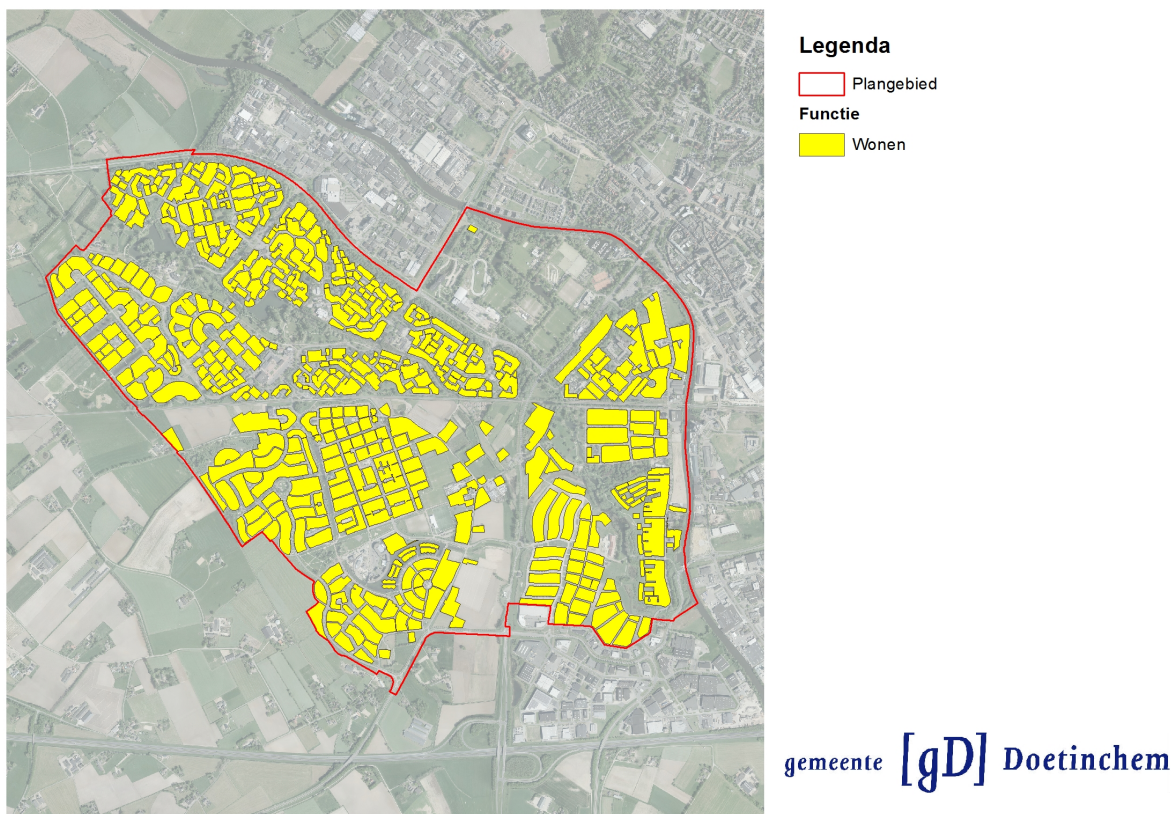
Detailhandel

gemeente [gD] Doetinchem

De locaties met een kantoor- of detailhandelsfunctie

Wonen

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



Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem West

2.3 Ontwikkelingen

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft alleen tot doel om voorzienbaarheid te creëren. Daarom is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld als een soort vlekkenkaart. Geplande ontwikkelingen die nog niet met succes een planologische procedure hebben doorlopen zijn in dit plan niet meegenomen.

Locatie Wijnbergseweg van ForFarmers


Er is echter één locatie waar de (oude) geldende bestemming niet meer passend is bij het feitelijke gebruik, namelijk op de voormalige ABCTA-locatie. Op deze locatie, tussen de Wijnbergseweg en de Oude IJssel, stonden jaren geleden de opstallen van de veevoeronderneming ABCTA (nu ForFarmers). De locatie heeft in het 'oude' bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein', maar de locatie is sinds lange tijd niet meer als zodanig in gebruik. Al enkele jaren ligt het terrein braak. Er zijn op dit moment ook geen plannen bekend voor deze locatie.

Omdat de locatie niet meer in gebruik is als bedrijventerrein en feitelijk onbebouwd is, is een groenbestemming beter passend. De locatie is in het Groenstructuurplan 2017 aangewezen als uitbreiding groenstructuur - gewenst ('zoekgebied'). Met dit voorontwerpbestemmingsplan wordt de

voorzienbaarheid gecreëerd, om planschade te voorkomen. De eigenaar heeft in de tussentijd (circa 1,5 jaar) tot de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Doetinchem West de gelegenheid om alsnog een (acceptabel) plan voor dit terrein gehonoreerd te krijgen. Doet die situatie zich niet voor, dan zal de groenbestemming in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd blijven.



Legenda

 Locatie Wijnbergeseweg 105

gemeente **[gD]** Doetinchem

Ligging van de locatie Wijnbergeseweg 105

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 gestreden 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;
- structuurvisie Doetinchem 2035, gemeente Doetinchem, vastgesteld 26 september 2013;
- doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- doetinchem: Cultuurhistorierijk!, gemeente Doetinchem, vastgesteld 25 september 2008;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;
- nota Parkeerbeleid 2012, gemeente Doetinchem, vastgesteld 23 februari 2012.

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

Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De

effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.

Conclusie

Het voorliggende plan maakt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk, het beperkt zelfs de bestaande mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen. Om die reden is toetsing aan de ladder niet nodig. Er is immers geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 Omgevingsvisie en -verordening

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland (december 2016)

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 van de Omgevingsvisie Gelderland spreekt de provincie de ambitie uit zich in te zetten voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Een van de handvatten hierbij is het bieden van een basis voor regionale afspraken over wonen en werken. Daarom wordt op provinciaal niveau woonprogrammering in het kader van de Regionale Woonagenda's opgepakt, zie ook paragraaf 3.4.1. Daarbij gaat het over de vraag hoeveel woningen van welk type wanneer worden opgeknapt of bijgebouwd.

De provincie neemt hierbij een regierol. Zij treedt op als de afspraken niet van de grond komen, of wanneer de afspraken niet worden nageleefd.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland (december 2016)

De afspraken over de groei van de woningvoorraad (hoeveel woningen komen er nog bij?) worden vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. In de provinciale Omgevingsverordening Gelderland is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1): "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio."

Voor Doetinchem is dit vastgelegd in de Regionale woonagenda Achterhoek, zie paragraaf 3.4.1.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 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 procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 3.5.1 Herziene woningbouwstrategie 2015.

3.4.2 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 3.5.2 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Herziene woningbouwstrategie 2015

De gemeente Doetinchem heeft het kwantitatieve deel van de regionale woonagenda uitgewerkt in de Herziene woningbouwstrategie 2015 (HWS). Deze is op 5 november 2015 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld (Bijlage 1). In de HWS is vastgelegd, dat in Doetinchem tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen mogen worden toegevoegd.

Dit betekent dat alleen nieuwe woningen gebouwd mogen worden die passen in de HWS. Alle overige woningen, ook dienstwoningen, die niet in de HWS passen worden uitgesloten. Dit betekent dat de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe woningen in geldende bestemmingsplannen geschrapt moet worden. Daarom is het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem West - 2017' opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft het concrete beleidsvoornemen weer om de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden te schrappen.

Het schrappen van de ongebruikte woningbouwmogelijkheden draagt eraan bij dat de gemeente zelf kan bepalen waar, welk type woningen en wanneer de 1.375 nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Over de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie heeft de gemeenteraad op 22 september 2016 een besluit genomen, Bijlage 2, en daarvan is het voorliggende bestemmingsplan een uitwerking.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied komt een aantal bestemmingen voor waar woningen mogelijk zijn. Zie ook paragraaf 2.2 Functies. Niet alle woningbouwmogelijkheden zijn benut. In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt de voorzienbaarheid gecreëerd voor het schrappen van de ongebruikte woningbouwmogelijkheden. De woningen, die vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:

- aanwezig zijn of,
- in oprichting zijn of,
- waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of is aangevraagd,

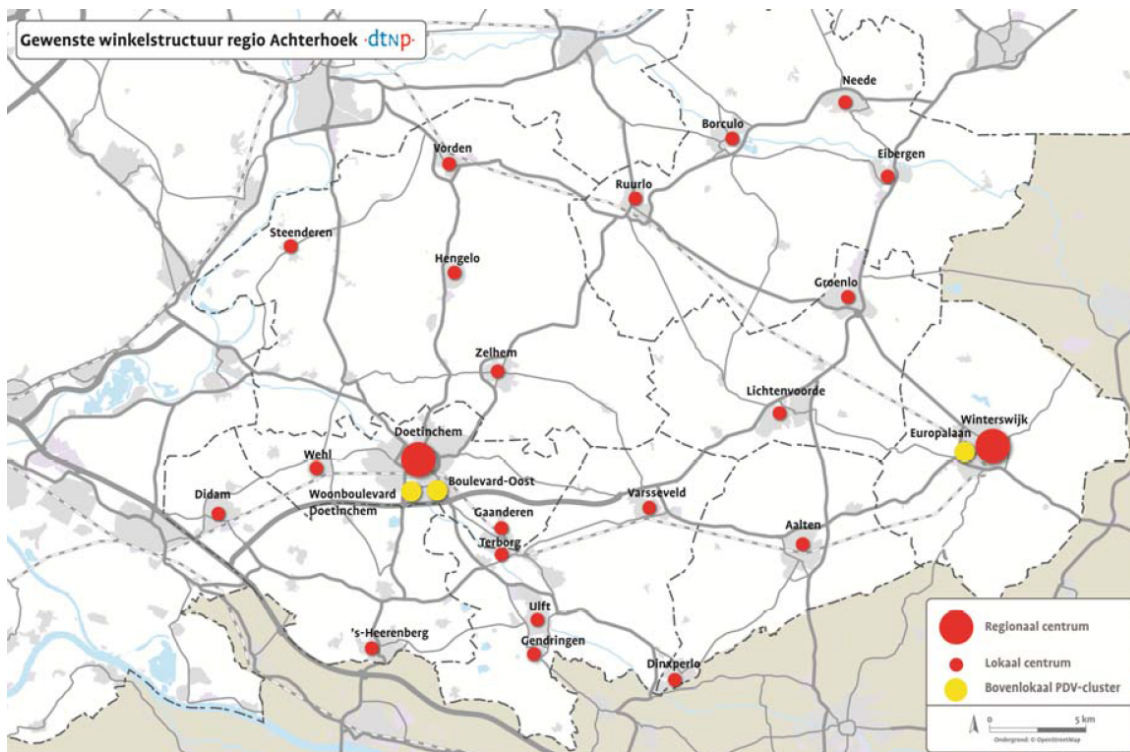
worden gezien als bestaand. Deze woningen worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan.

3.5.2 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem

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

- vitaal en aantrekkelijk houden van de centra van de hoofdkernen in de regio. De 23 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, Genderingen, Groenlo, 's Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Ulf, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem;
- de drie bestaande grootschalige 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, dit wordt gezien als detailhandel alleen in volumineuze goederen. Voor de branches woninginrichting,

- doe-het-zelf en tuin 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 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 een twee nieuwe locaties aan de westkant Saronix-Heelweg en Iseldoks-Intermeco);
- twee moderne wijkwinkelcentra met een stadsdeelverzorgende functie (De Bongerd en Overstegen);
- vier buursteunpunten 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.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied komt een aantal bestemmingen voor waar detailhandel mogelijk is. Zie ook paragraaf 2.2 Functies. In het plangebied zijn supermarkten aanwezig in De Bongerd, aan het W. Brandtplein en aan de Slotlaan. Nieuwe supermarkten op andere locaties zijn op grond van het gemeentelijk detailhandelsbeleid niet gewenst en daarom is een planologisch verbod nodig. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorzienbaarheid gecreëerd voor het verbod van nieuwe supermarkten binnen de functie detailhandel in alle bestemmingen waar deze functie voorkomt. De supermarkten, die vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:

- aanwezig zijn of,
- in oprichting zijn of,
- waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of is aangevraagd, vallen niet onder dit verbod.

Deze supermarkten worden positief bestemd in het bestemmingsplan.

3.5.3 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 het 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 nota wordt een opsomming gegeven van deze trends en ontwikkelingen op zowel nationaal als regionaal niveau, voor zowel vraag als aanbod. De kantorennota gaat over kantoren met een kantoorvloeroppervlakte met meer dan 500 m². Voor zelfstandige kantoren kleiner dan 500 m² 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 m²) zijn alleen voorzien op de stationslocatie en de locatie Koopmanslaan;
- op bedrijventerreinen worden geen nieuwe kantorencusters 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

Binnen het plangebied komen een aantal locaties voor waar kantoren mogelijk zijn. Zie ook paragraaf 2.2 Functies. In het plangebied komen een paar kleine zelfstandige kantoren voor. Op de locatie aan de Liemersweg 2 zit een groot kantoorpand met een grotere bruto-voeroppervlakte dan 500 m².

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorzienbaarheid gecreëerd van het verbod op nieuwe grote zelfstandige kantoren (groter dan 500 m²). De grote zelfstandige kantoren, die vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:

- aanwezig zijn of,
- in oprichting zijn of,
- waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of is aangevraagd, vallen niet onder dit verbod.

Deze grote zelfstandige kantoren worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan, door middel van de 'bestaande matenregeling'.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingplan "Doetinchem West - 2017" is geen onderzoek uitgevoerd naar de diverse milieuaspecten en andere aspecten zoals water, archeologie en flora & fauna. Het voorliggende bestemmingsplan introduceert geen nieuwe gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en beperkt daarnaast de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe woningen, nieuwe supermarkten en de oppervlakte van grote zelfstandige kantoren binnen de aangegeven bestemmingen. Om die reden is nader onderzoek hiernaar niet nodig.

4.2 PM

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 I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: 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.

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.

In de onderstaande juridische toelichting zijn alleen de artikelen opgenomen van die bestemmingen die zeer waarschijnlijk ook voor gaan komen in het ontwerpbestemmingsplan. Inhoudelijk staan de beschrijvingen van de bestemmingen nog PM. In de Bestemmingsregels van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn alleen de bestemmingsomschrijvingen en relevante aanduidingen opgenomen voor het doel van dit bestemmingsplan, namelijk voorzienbaarheid

creëren van:

1. Ongebruikte woningbouwmogelijkheden in Doetinchem West te schrappen;
2. Nieuwe supermarkten uit te sluiten;
3. Zelfstandige kantoren te beperken tot een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 500 m²;
4. De bestemming van locatie Wijnbergseweg 105 (voormalig ABCTA-terrein) te wijzigen van 'Bedrijventerrein' naar 'Groen'.

Woningen

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van bestaande woningen. Onder 'bestaande woningen' vallen woningen die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of op grond van een vergunning zijn toegestaan. Dit zijn:

- woningen die als zodanig zijn vergund en (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan als woning in gebruik zijn;
- woningen die als zodanig zijn vergund en (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan óf in aanbouw zijn óf nog gerealiseerd moeten worden; dus als de woning (nog) niet is gerealiseerd en de omgevingsvergunning ingetrokken is, dan is geen sprake meer van een 'bestaande woning' op de locatie;
- woningen die als zodanig zijn vergund én gerealiseerd, maar (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk niet in gebruik zijn als woning, maar zonder vergunning weer als woning in gebruik genomen kunnen worden.

Deze woningen worden gezien als bestaande woningen. Deze woningen worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan.

Supermarkten

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van aanwezige supermarkten, die voldoen aan de begripsomschrijving supermarkt.

Hieronder vallen supermarkten die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of op grond van een vergunning zijn toegestaan. Dit zijn:

- supermarkten die als zodanig zijn vergund en (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan als supermarkt in gebruik zijn;
- supermarkten die als zodanig zijn vergund en (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan óf in aanbouw zijn óf nog gerealiseerd moeten worden; dus als de supermarkt (nog) niet is gerealiseerd en de omgevingsvergunning ingetrokken is, dan is geen sprake meer van een 'aanwezige supermarkt' op de locatie;
- supermarkten die als zodanig zijn vergund én gerealiseerd, maar (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk niet in gebruik zijn als supermarkt, maar zonder vergunning weer als supermarkt in gebruik genomen kunnen worden.

Deze supermarkten worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'supermarkt'.

Grote zelfstandige kantoren

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van aanwezige grote zelfstandige kantoren (groter dan 500 m²). Hieronder vallen grote zelfstandige kantoren die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of op grond van een vergunning zijn toegestaan. Dit zijn:

- grote zelfstandige kantoren die als zodanig zijn vergund en (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan als grote zelfstandige kantoren in gebruik zijn;

- grote zelfstandige kantoren die als zodanig zijn vergund en (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan óf in aanbouw zijn óf nog gerealiseerd moeten worden; dus als een groot zelfstandig kantoor (nog) niet is gerealiseerd en de omgevingsvergunning ingetrokken is, dan is geen sprake meer van een 'aanwezige grote zelfstandige kantoren' op de locatie;
- grote zelfstandige kantoren die als zodanig zijn vergund én gerealiseerd, maar (op het moment van) inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk niet in gebruik zijn als grote zelfstandige kantoren, maar zonder vergunning weer als grote zelfstandige kantoren in gebruik genomen kunnen worden.

Deze grote zelfstandige kantoren worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan, door middel van de 'bestaande matenregeling'. Deze regeling is in principe in elk bestemmingsplan opgenomen en luidt in de regel als volgt:

Bestaande maten

Voor een legaal bouwwerk dat op grond van de geldende bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud afwijken van de bouwregels in dit plan:

- a. is de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend;
- b. is herbouw uitsluitend mogelijk op dezelfde plaats;
- c. is het overgangsrecht in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5.2.2.1 *Agrarisch*

PM

5.2.2.2 *Bedrijf*

PM

5.2.2.3 *Cultuur en ontspanning*

PM

5.2.2.4 *Detailhandel*

PM

5.2.2.5 *Groen*

PM

5.2.2.6 *Horeca*

PM

5.2.2.7 *Kantoor*

PM

5.2.2.8 *Maatschappelijk*

PM

5.2.2.9 *Natuur*

PM

5.2.2.10 *Recreatie*

PM

5.2.2.11 *Sport*

PM

5.2.2.12 *Verkeer en Verkeer - Railverkeer*

PM

5.2.2.13 *Water*

PM

5.2.2.14 *Wonen*

PM

5.2.2.15 *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.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 *Anti-dubbelregel*

PM

5.2.3.2 Algemene bouwregels

PM

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

PM

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

PM

5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

PM

5.2.3.6 Overige regels

PM

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 wordt omgegaan. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten als gevolg van het in het bestemmingsplan neergelegde 'bestaande matenregeling' als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan "Doetinchem West - 2017" regelt dat de voorzienbaarheid gecreëerd is voor het schrappen van de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden en supermarkten. Daarnaast is voorzienbaarheid gecreëerd voor het beperken van grote zelfstandige kantoren.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het risico van planschade. Om die reden is de procedure gestart met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Zie ook paragraaf 7.2 Inspraak.

Op zijn vroegst 1,5 jaar later wordt de procedure vervolgt met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor Doetinchem West. Meer hierover in hoofdstuk 7 Procedure.

Op deze manier is voorzienbaarheid gecreëerd, dat het risico op het moeten uitbetalen van planschadeclaims nihil is.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Doetinchem West - 2017" wordt in principe integraal verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voor Doetinchem West. Als het bestemmingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad dan is de keuze vanuit de Herziene woningbouwstrategie 2015, het detailhandelsbeleid en het kantorenbeleid ook daadwerkelijk planologisch verankerd voor dit plangebied. Meer hierover in hoofdstuk 7 Procedure.

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 formele procedure, is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Meer hierover in paragraaf 7.2 Inspraak.

De resultaten van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan worden meegenomen in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan voor Doetinchem West. Dat plan zal dan ook voor vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd worden aan de bestuurlijke partners.

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen 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

Het voorontwerpbestemmingsplan is op PM gepubliceerd in

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

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

Het in procedure brengen van een voorontwerpplan is een afwijking van het raadsbesluit van 23 februari 2012. Toen is besloten om de proceduretijd te versnellen, geen bestemmingsplannen meer als voorontwerp ter inzage te leggen. Bij dit besluit is ook aangegeven dat van deze keuze afgeweken kan worden in uitzonderlijke gevallen. Vanwege de noodzaak om voorzienbaarheid te creëren, is hier sprake van een uitzondering en is wel een voorontwerp voor inspraak vrijgegeven. Meer over deze passieve voorzienbaarheid in hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid.

PM (resultaten inspraak toevoegen)

7.3 Overleg

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

- PM

