

# **Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018**

Toelichting

voorontwerpplan ten behoeve van voorzienbaarheid



Voorontwerp



## 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>11</b>
2.1 Woningen	11
2.2 Kantoren	12
2.3 Supermarkten	12
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Provinciale omgevingsvisie en -verordening	13
3.2 Regionale woonagenda Achterhoek	13
3.3 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek	14
3.4 Herziene woningbouwstrategie 2015	14
3.5 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025	15
3.6 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem	15
3.7 Ruimte voor kantoren	19
3.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>21</b>
<b>Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen</b>	<b>23</b>
5.1 Inleiding	23
5.2 Toelichting op de regels	23
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>	<b>31</b>
7.1 Algemeen	31
7.2 Inspraak	31
7.3 Overleg	31





## **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 woningbouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen, zo spoedig mogelijk geschrapt moeten worden met één of meerdere (paraplu)herzieningen. Daarnaast is bij het actualisatie-bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017' door het college besloten om bij toekomstige (actualisatie)bestemmingsplannen uitvoering te geven aan het kantoren- en detailhandelsbeleid, zoals dat al eerder door de raad is vastgesteld. Omdat het niet gewenst is de verwerking van dit beleid erg lang te laten duren, is dit ook meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor de gebieden in Doetinchem die niet binnenkort geactualiseerd worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking hiervan voor Wehl, Nieuw Wehl, Langerak, Binnenstad en de Veentjes.

### Doel

Met het voorontwerp bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' wordt het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden 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. Het plan vult de regels aan van nu geldende bestemmingsplannen om uitvoering te geven aan het vastgestelde beleid voor wonen, supermarkten en kantoren.

### *Woningen*

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 5 november 2015 de 'Herziening woningbouwstrategie 2015' (verder: HWS) vastgesteld (Bijlage 1). Naar aanleiding van dit besluit is het nodig om de nu nog aanwezige onbenutte directe bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen uit te sluiten. De raad heeft hiervoor op 22 september 2016 een vervolgbesluit genomen, 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie' (Bijlage 2).

Naar aanleiding hiervan is het nodig om de nu nog aanwezige onbenutte directe bouwmogelijkheden 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 en de verkoopvloeroppervlakte van deze supermarkten wordt vastgelegd.

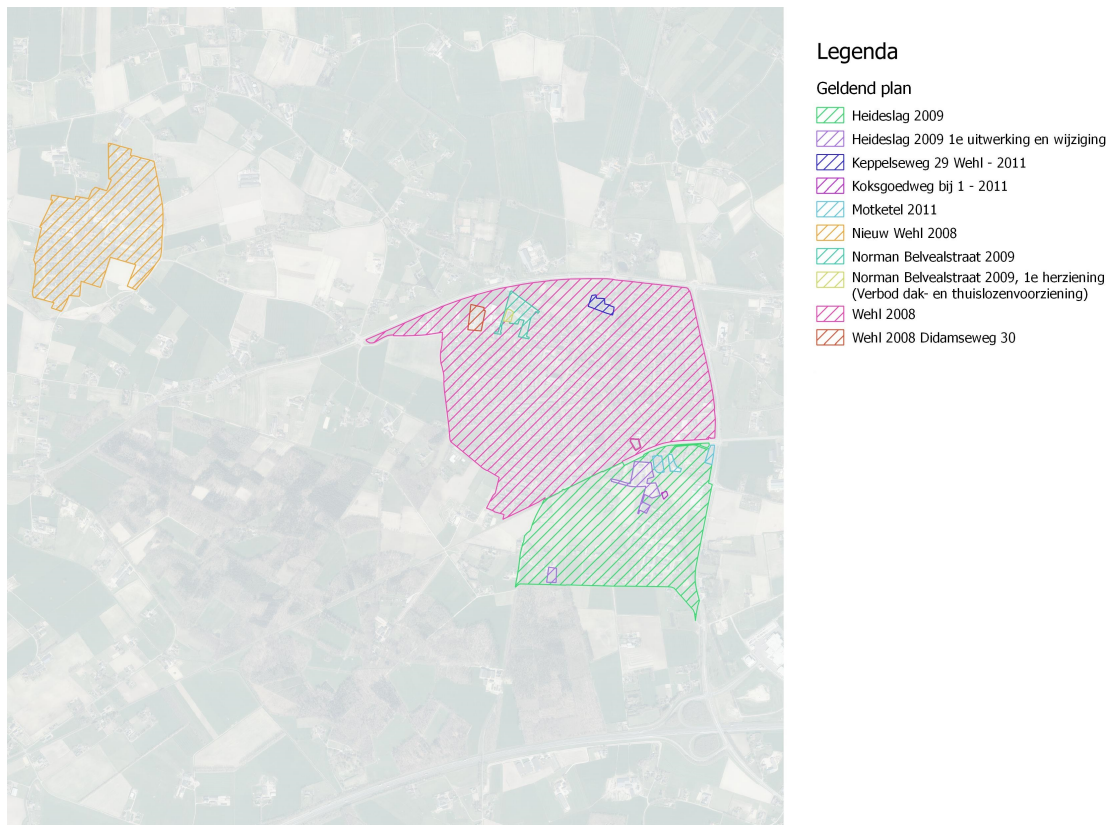
### *Kantoren*

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 zelfstandige kantoren een bruto-vloeroppervlakte beperking opgelegd van 500 m<sup>2</sup>. Zelfstandig kantoren met een legaal grotere bruto-vloeroppervlakte dan 500

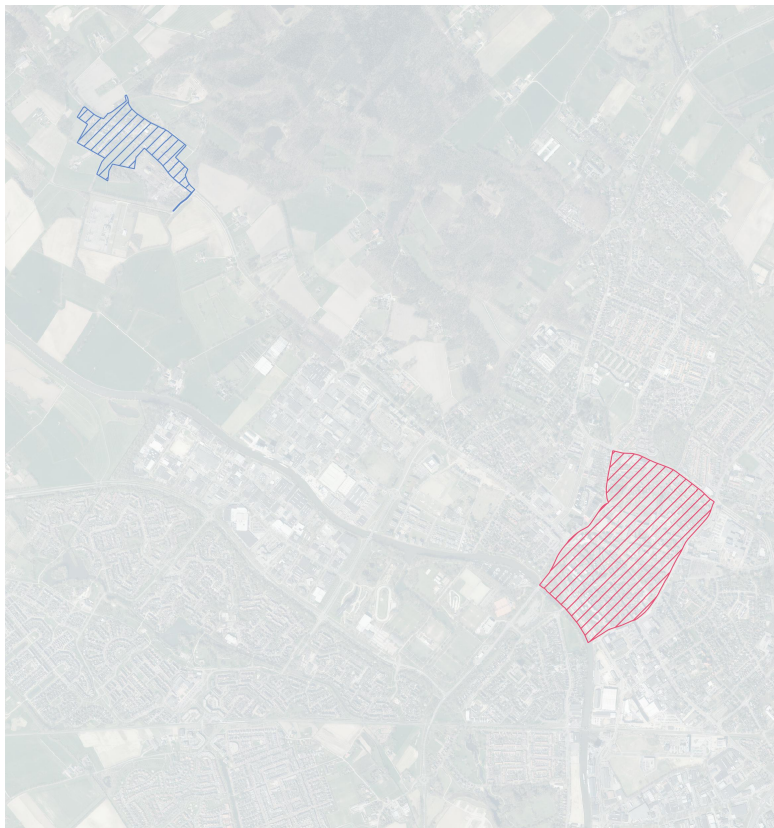
m<sup>2</sup> worden geregeld met de 'bestaande matenregeling'. Dit betekent dat voor deze kantoren de legaal vergunde oppervlaktemaat als maximum geldt.

## 1.2 Plangebied

De 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' heeft in principe betrekking op een aantal bestemmingsplannen die binnen de gemeente Doetinchem geldend zijn. De daadwerkelijk onder deze parapluherziening vallende bestemmingsplannen en bestemmingen zijn weergegeven in paragraaf 1.3. De in deze parapluherziening opgenomen bestemmingsregels gelden als aanvulling op de bouw- en gebruiksregels voor de betreffende bestemmingen in de geldende bestemmingsplannen. De plangebieden van de plannen die onder deze parapluherziening vallen tezamen vormen dus het plangebied van het voorliggende plan.





*Plangebied deel kernen Wehl en Nieuw Wehl*



#### Legenda

Geldend plan

 Binnenstad en De Veentjes - 2012

 Langerak 2008

*Plangebied deel kernen Doetinchem en Langerak*

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden meerdere bestemmingsplannen. Hieronder zijn deze bestemmingsplannen opgenomen.

<i>bestemmingsplan</i>	<i>identificatienummer*</i>	<i>datum vaststelling</i>	<i>bestemming**</i>
Binnenstad en De Veentjes - 2012	NL.IMRO.0222.R01B194 A-	30-05-2013	4 Centrum (K) (S) 5 Gemengd (K) 10 Wonen (W)
Heideslag 2009	R50B216A	04-02-2010	4 Bedrijf (W) 11 Wonen (W) 12 Woongebied - 1 (W) 13 Woongebied - 2 (W) 14 Woongebied - 3 (W) 15 Wonen - Uit te werken (W) 16 Woongebied - Uit te werken (W)
Koksgoedweg bij 1 - 2011	NL.IMRO.0222.R50B218 A-	07-09-2011	4 Wonen (W)
Langerak 2008	R44B06A	04-02-2010	10 Wonen W (W) (S)

Motketel 2011	NL.IMRO.0222.R50B220 A-	08-12-2011	6 Wonen (W) 7 Woongebied (W)
Nieuw Wehl 2008	R51B202A	11-06-2009	3 Bedrijf (W) 4 Gemengd (S) 6 Horeca (W) 7 Maatschappelijk (W) 10 Wonen (W)
Norman Belvealstraat 2009	NL.IMRO.0222.R50B217 A-	06-01-2011	6 Wonen (W)
Norman Belvealstraat 2009 1e herziening	NL.IMRO.0222.R50B224 A-	26-06-2014	3 Wonen (W)
Spoorverdubbeling Wehl - 2013	NL.IMRO.0222.R50B225 A-	14-07-2014	7 Woongebied - 2 (W)
Wehl 2008	R50B208A	04-02-2010	4 Bedrijf (W) 5 Bedrijventerrein (W) 6 Centrum (S) 7 Detailhandel (W) (S) 9 Kantoor (W) (K) 10 Maatschappelijk (W) 14 Wonen (W)
Wehl 2008 - Didamseweg 30	NL.IMRO.0222.R50H223 A-	18-07-2013	5 Wonen (W)

\* als nummer begint met NL.IMRO is sprake van een digitaal bestemmingsplan, de andere plannen zijn analoge bestemmingsplannen.

\*\* per bestemming is aangegeven middels een W, K en/of S als het respectievelijk de aspecten wonen, kantoren en/of supermarkten betreft.

De aangehaalde regels van de hiervoor genoemde bestemmingen per bestemmingsplan zijn bij deze toelichting gevoegd:

- Bijlage 3 Binnenstad en de Veentjes - 2012
- Bijlage 4 Heideslag 2009
- Bijlage 5 Koksgoedweg bij 1 - 2011
- Bijlage 6 Langerak 2008
- Bijlage 7 Motketel 2011
- Bijlage 8 Nieuw Wehl 2008
- Bijlage 9 Norman Belvealstraat 2009
- Bijlage 10 Norman Belvealstraat 2009 - 1e herziening
- Bijlage 11 Spoorverdubbeling Wehl - 2013
- Bijlage 12 Wehl 2008
- Bijlage 13 Wehl 2008 Didamseweg 30

Als het bestemmingsplan 'Parapluperziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' onherroepelijk is zullen de bovengenoemde bestemmingsplannen aangevuld zijn met de regels en aanduidingen uit deze parapluperziening.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse bestemmingen uit de bestemmingsplannen, zoals in paragraaf 1.3 genoemd. Voor de drie onderdelen, wonen, kantoren en supermarkten wordt in dit hoofdstuk toegelicht wat het bestemmingsplan regelt.

### 2.1 Woningen

Voor woningen worden met het voorliggende plan de regels van de volgende bestemmingen aangepast:

<i>bestemmingsplan</i>	<i>artikel en bestemming</i>
Binnenstad en De Veentjes - 2012	10 Wonen
Heideslag 2009	4 Bedrijf 11 Wonen 12 Woongebied - 1 13 Woongebied - 2 14 Woongebied - 3 15 Wonen - Uit te werken 16 Woongebied - Uit te werken
Koksgoedweg bij 1 - 2011	4 Wonen
Langerak 2008	10 Wonen W
Motketel 2011	6 Wonen 7 Woongebied
Nieuw Wehl 2008	3 Bedrijf 6 Horeca 7 Maatschappelijk 10 Wonen
Norman Belvealstraat 2009	6 Wonen
Norman Belvealstraat 2009 1e herziening	3 Wonen
Spoorverdubbeling Wehl - 2013	7 Woongebied - 2
Wehl 2008	4 Bedrijf 5 Bedrijventerrein 6 Centrum 7 Detailhandel 9 Kantoor 10 Maatschappelijk 14 Wonen
Wehl 2008 - Didamseweg 30	5 Wonen

Bij deze bestemmingen wordt daar waar 'wonen' mogelijk wordt gemaakt de aanduiding 'bestaand' toegevoegd zodat de nu nog bestaande woningbouwmogelijkheden komen te vervallen.

Ook wordt aan deze bestemmingen, om het plan wel flexibel te houden, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kunnen onder bepaalde voorwaarden toch nog nieuwe woningen worden gerealiseerd. Een van de voorwaarden is dat het kan als het pas in het gemeentelijke woningbouwprogramma.



N.B. Daar waar wonen mogelijk is binnen de bestemming 'Centrum' of 'Gemengd', wordt met de voorliggende parapluperziening geen aanpassing aan de bestemming doorgevoerd. Dat is voor deze twee bestemmingen al doorgevoerd met een andere parapluperziening, 'Parapluperziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018'. Dat plan is op 1 maart 2018 als ontwerp ter inzage gelegd.

## 2.2 Kantoren

Voor kantoren worden met het voorliggende plan de regels van de volgende bestemmingen aangepast:

<i>bestemmingsplan</i>	<i>artikel en bestemming</i>
Binnenstad en De Veentjes - 2012	4 Centrum 5 Gemengd
Wehl 2008	9 Kantoor

Voor deze bestemmingen wordt daar waar 'kantoren' mogelijk wordt gemaakt een maximum bruto-vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> per perceel toegevoegd. Als de bestaande bruto-vloeroppervlakte van een kantoor groter is dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt de bestaande bruto-vloeroppervlakte als maximum.

Daarbij wordt voor deze bestemmingen, om het plan wel flexibel te houden, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat toch een groter oppervlak aan kantoren kan worden gerealiseerd, mits deze maximaal 80% van het vloeroppervlakte betreft.

## 2.3 Supermarkten

Voor supermarkten worden met het voorliggende plan de regels van de volgende bestemmingen aangepast:

<i>bestemmingsplan</i>	<i>artikel en bestemming</i>
Binnenstad en De Veentjes - 2012	4 Centrum
Langerak 2008	10 Wonen W
Nieuw Wehl 2008	4 Gemengd
Wehl 2008	6 Centrum 7 Detailhandel

Supermarkten komen in het plangebied alleen voor binnen de bestemming 'Centrum' van 'Wehl 2008'. Bij deze bestemming wordt daarom de aanduiding 'supermarkt' aan de kaart toegevoegd op de locatie waar de supermarkt gevestigd is. Deze wordt gekoppeld aan de regels, waarmee aan de regels de volgende voorwaarde wordt toegevoegd: 'met dien verstande dat een supermarkt alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' '. Zo is alleen ter plaatse van de bestaande supermarkten een supermarkt mogelijk. Daarnaast wordt van deze supermarkten de verkoopvloeroppervlakte vastgelegd, zoals deze nu bestaand is. Daarmee is uitbreiding niet mogelijk.

Bij de bestemmingen wordt daar waar 'detailhandel' mogelijk is in de huidige wijze van bestemmen een specifieke gebruiksregel toegevoegd: "Het is verboden gronden en of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken als supermarkt.". Zo is het realiseren van nieuwe supermarkten niet meer mogelijk. In de regels wordt ook een definitie voor supermarkten opgenomen. Daarmee wordt onder andere vastgelegd dat pas sprake is van een supermarkt als de minimale verkoopvloeroppervlakte 300 m<sup>2</sup> is. Kruidenierswinkels, toko's en dergelijke die kleiner zijn, blijven dus overal toegelaten.

## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn de beleidsstukken die van toepassing zijn toegelicht. Niet genoemde beleidsstukken zijn niet van invloed. Deze zijn genoemd in bijlage 14.

### **3.1    *Provinciale omgevingsvisie en -verordening***

#### **3.1.1    *Omgevingsvisie Gelderland (december 2015 incl. navolgende actualisaties)***

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 3.2. 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. Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met de Omgevingsvisie.

#### **3.1.2    *Omgevingsverordening Gelderland***

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 en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio."

Voor Doetinchem is dit vastgelegd in de Regionale woonagenda Achterhoek, zie paragraaf 3.2.

### **3.2    *Regionale woonagenda Achterhoek***

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 2015 en 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 gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie opgesteld. Op 5 november 2015 is deze 'Herziene woningbouwstrategie 2015' door de raad van Doetinchem vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat de gemeenteraad onder andere heeft ingestemd met het aantal woningen, dat in Doetinchem mag worden toegevoegd tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025, te maximeren op 1.375. Meer hierover in paragraaf 3.4 Herziene woningbouwstrategie 2015.

### **3.3 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 3.6.

### **3.4 Herziene woningbouwstrategie 2015**

De gemeente Doetinchem heeft het kwantitatieve deel van de regionale woonagenda uitgewerkt in de 'Herziene woningbouwstrategie 2015' (verder: 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 sindsdien alleen nieuwe woningen gebouwd mogen worden die passen in de HWS. Alle overige woningen, ook dienstwoningen, die niet in de HWS passen die worden uitgesloten. Dit betekent dat de mogelijkheid van het bouwen van nieuwe woningen in geldende plannen geschrapt moet worden. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan (parapluherziening) voor Wehl, Nieuw Wehl, Langerak, Binnenstad en de Veentjes. Dit bestemmingsplan geeft het concrete beleidsvoornemen weer om de ongebruikte - latente - woningbouw mogelijkheden in deze plangebieden te schrappen. Daar waar dit al verwerkt is met het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018' is het voorliggende bestemmingsplan niet van toepassing op dat onderdeel.

Het schrappen van de ongebruikte woningbouw mogelijkheden in deze bestemmingen, draagt ertoe bij dat de gemeente zelf kan bepalen waar, welke type woningen en wanneer de 1.375 nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van de HWS. Over de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie heeft de raad op 22 september 2016 een besluit genomen, bijlage 2. Dit is het woningbouwprogramma van de gemeente Doetinchem zoals deze nu geldt. Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van dat raadsbesluit.

### **3.5 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025**

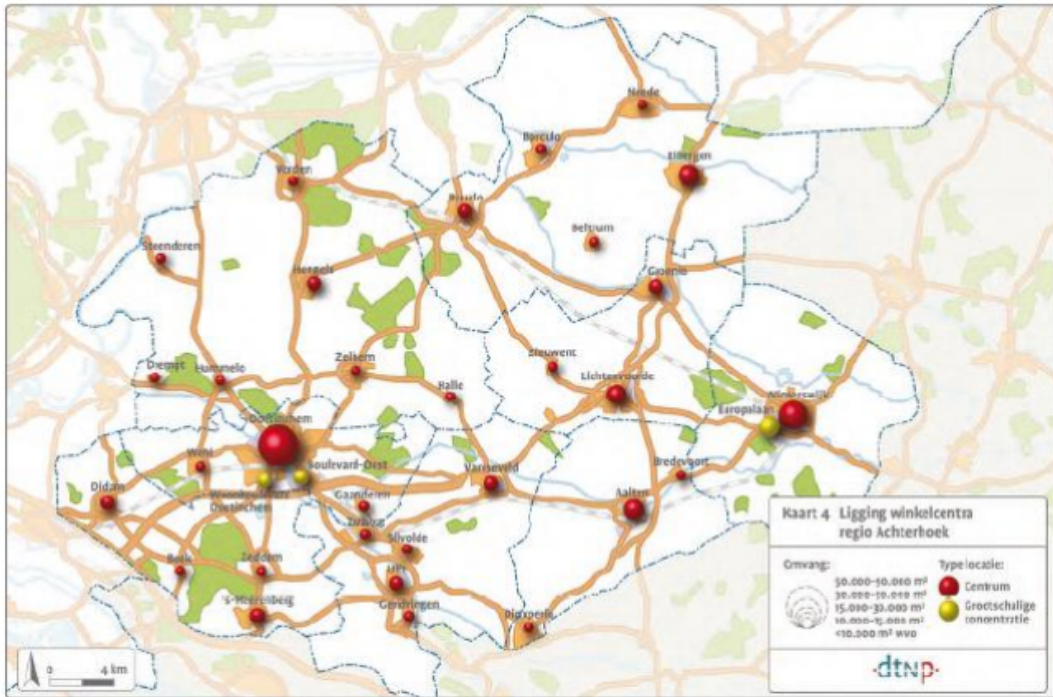
Met de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende regionale afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen, komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, is een lokale uitwerking van de opgaven zoals die in de Regionale woonagenda omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad zijn benoemd. Het gaat hierbij om opgaven op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen.

In de lokale woonagenda wordt onder andere de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en wordt gekenmerkt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Aan deze ambitie kan invulling worden gegeven door enerzijds alle nieuwbouwwoningen tot 2025 (bijna) energieneutraal te bouwen door vernieuwende concepten (zoals nul-op-de-meterwoningen en all-electricwoningen) toe te passen en anderzijds te voldoen aan de eisen van WoonKeur. Het laatste bedoeld als certificaat voor woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.

### **3.6 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 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, Ulft, 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 bestaat er 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.



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, zoals in 2013 is vastgelegd, voor de gemeente is:

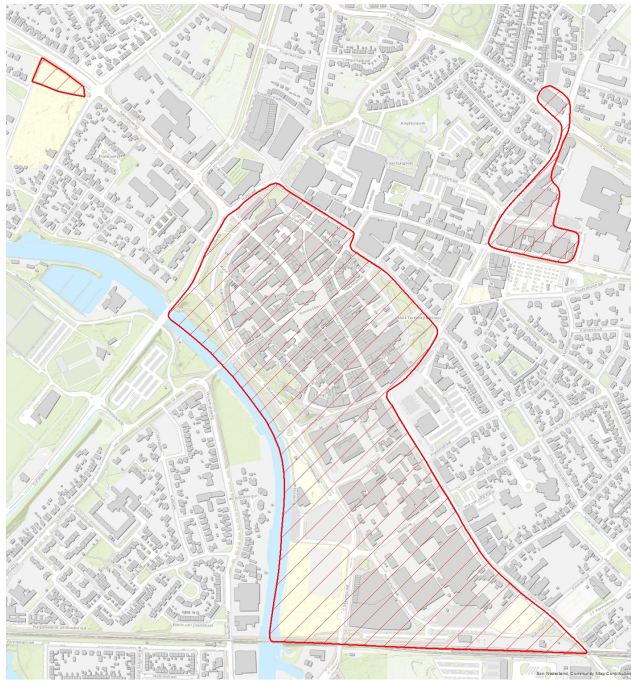
- een sterk centraanbod bestaande uit enkele nabij het stadscentrum gelegen supermarkten, bij voorkeur gespreid om het centrum. Ten tijde van het opstellen van het beleid ging het om de bestaande supermarkten aan de oostkant van het centrum en twee nieuwe locaties, één op locatie Saronix-Heelweg en één op locatie Iseldoks-Intermecco. Deze laatste is inmiddels gerealiseerd. De supermarkt op de locatie Saronix-Heelweg zal binnenkort gebouwd gaan worden;
- twee moderne wijkwinkelcentra met een stadsdeelverzorgende functie (De Bongerd en Overstegen);
- vier buurtsteunpunten met een eigen verzorgingsfunctie voor omliggende woongebieden (Willy Brandtplein, Slotlaan, Dennenweg, Haareweg/Surinameplein);
- twee supermarkten in het dorp Gaanderen en twee in het dorp Wehl.

In de navolgende subparagraaf 3.6.1 Visie boodschappenstructuur is de nadere uitwerking weergegeven van de boodschappenstructuur in de gemeente Doetinchem.


### 3.6.1 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. Er zijn 'aangewezen winkelgebieden' vastgesteld voor supermarkten, te weten het stadscentrum, de dorpscentra en twee wijkcentra.

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

*Winkelgebied 'dorpscentrum': Wehl*



**Legenda**

**Winkelgebied**

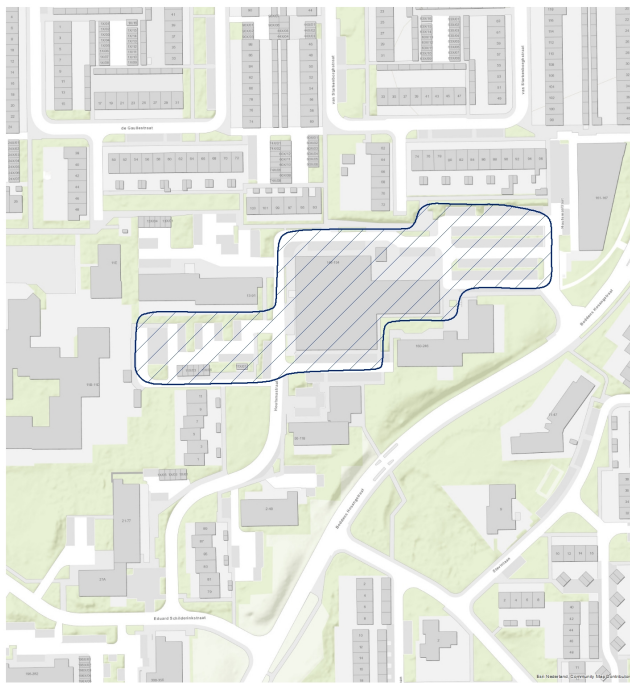
 Dorpscentrum Gaanderen

**Visie boodschappenstructuur**

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


gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'dorpcentrum': Gaanderen*



**Legenda**

**Winkelgebied**

 Wijkcentrum Overstegen

**Visie boodschappenstructuur**

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

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'wijkcentrum': Overstegen in Doetinchem*





*Winkelgebied 'wijkcentrum': Overstegen in Doetinchem*

Voor supermarkten is vastgesteld dat:

- nieuwvestiging alleen mogelijk is in uitzonderingsgevallen binnen de aangewezen winkelgebieden;
- optimaliseren en 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.

In het plangebied 'Parapluperziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' zijn drie supermarkten aanwezig:

- Schouwburgplein 224 Doetinchem;
- Koningin Wilhelminaplein 6 Wehl;
- Stationsstraat 14 Wehl.

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van het vastgestelde detailhandels- en supermarktenbeleid. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan passend in dit beleid.

### **3.7 Ruimte voor kantoren**

Op 7 februari 2008 is door de raad van de gemeente Doetinchem de kantorennota "Ruimte voor kantoren in Doetinchem" vastgesteld. Een 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 nota 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 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 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 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 brutovloeroppervlak 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 locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De bestemming van de huidige kantorenlocaties blijft ongewijzigd. Wel kan 'positief bestemd' worden, waarmee geanticipeerd kan worden op veranderingen.

In het plangebied 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' is een aantal kantoren aanwezig. De wijze van bestemmen, inclusief de opgenomen aanpassingen met het voorliggende bestemmingsplan, sluit aan op hetgeen is opgenomen in de kantorenota.

### **3.8 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het voorliggende plan maakt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk, het beperkt zelfs de bestaande mogelijkheden voor specifieke stedelijke ontwikkelingen. Om die reden is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, niet nodig. Er is immers geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan.

## **Hoofdstuk 4    Haalbaarheid**

Voor het bestemmingplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' is geen onderzoek uitgevoerd naar de diverse milieuaspecten en andere aspecten zoals water, archeologie en flora & fauna. De parapluherziening introduceert geen nieuwe gebruiksmogelijkheden. Het plan beperkt 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.



## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid met betrekking tot woningen, supermarkten en kantoren is doorvertaald naar de bestemmingen en regels. De bestemmingen en regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

### 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

In hoofdstuk 1 Inleidende regels is in eerste instantie de reikwijdte van het plan bepaald. Ook worden de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde begrippen verklaard, die in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Als een hier opgenomen begrip ook voorkomt in het bestemmingsplan waar deze parapluperziening over gaat, dan vervangt het begrip in dit bestemmingsplan het begrip in het betreffende bestemmingsplan. Komt het begrip niet voor, dan wordt deze toegevoegd aan het betreffende bestemmingsplan.

Dit geldt ook voor de wijze van meten.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

##### *Woningen*

Daar waar in het geldende bestemmingsplan, zoals genoemd in paragraaf 1.3, bij recht één of meer nieuwe woningen zijn toegestaan vervalt deze mogelijkheid. Daarvoor in de plaats worden alleen bestaande woningen toegestaan. Hiervoor wordt het begrip 'bestaand / bestaande' toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving / doeleindenomschrijving. Als het geldende bestemmingsplan al een definitie kent voor 'bestaand', dan wordt deze als gevolg van het voorliggende plan vervangen.

Ook is het begrip 'woning' in de regels opgenomen. Dit omdat de wijze van omschrijven in de geldende plannen niet volledig identiek was en gelijkheid hier wel gewenst is.

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 nieuwe vergunning weer als woning in gebruik genomen kunnen worden.

Voor nieuw te realiseren woningen wordt wel een afwijkingsbevoegdheid aan de gebruiksregels

toegevoegd, die als volgt luidt:

#### **Nieuwe woning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [planspecifieke verwijzing] voor het realiseren van nieuwe woningen, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning en passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. er moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Parkeernota Doetinchem

2016-2020,

- met dien verstande dat wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in [planspecifieke verwijzing] gelden.

Bij de toepassing van voorwaarde a moet uitgegaan worden van het dan geldende woningbouwprogramma. Deze is toegelicht in paragraaf 3.4 Herziene woningbouwstrategie 2015. Het bevoegd gezag kan de afwijkingsbevoegdheid gebruiken voor bekende plannen en voor plannen waarvoor een reservering is opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit betekent dat het bevoegd gezag de afwijkingsbevoegdheid niet kan toepassen voor woningbouwplannen:

- die op het moment van besluitvorming door de gemeenteraad over het woningbouwprogramma nog niet bekend waren, of
- waarvoor nog geen reservering was opgenomen - en die daarom niet als 'bestaand plan' kunnen worden aangemerkt.

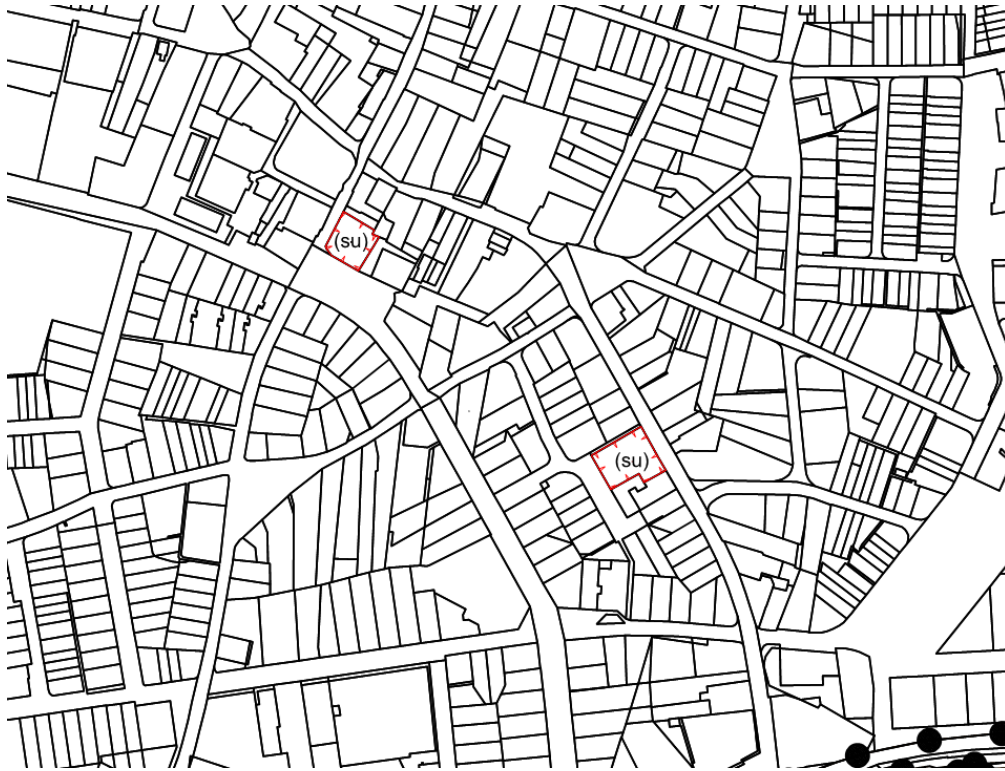
Dit kan het bevoegd gezag wel als de gemeenteraad een nieuw besluit heeft genomen en het betreffende plan heeft toegevoegd aan het woningbouwprogramma.

#### *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' op de plankaart. Omdat het op de plankaart maar heel kleine vlakken zijn, zijn deze locaties op onderstaande afbeeldingen vergroot weergegeven.



*De supermarkten aan het Koningin Wilhelminaplein en de Stationsstraat in Wehl.*



*De supermarkt aan het Schouburgplein in Doetinchem.*



De bestaande verkoopvloeroppervlakte wordt als de maximale verkoopvloeroppervlakte vastgelegd. De verkoopvloeroppervlakte van de drie supermarkten in het plangebied is:

Schouwburgplein 224 Doetinchem	595 m <sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte
Koningin Wilhelminaplein 6 Wehl	659 m <sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte
Stationsstraat 14 Wehl	860 m <sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte

Daar waar nu bij recht een supermarkt mogelijk zou zijn, maar deze niet aanwezig is, vervalt met deze regeling de mogelijkheid voor het vestigen van een supermarkt. Hiervoor wordt een specifieke gebruiksregel aan de bestemming toegevoegd: "Het is verboden gronden en of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken als supermarkt."

#### *Kantoren*

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van aanwezige grote zelfstandige kantoren (groter dan 500 m<sup>2</sup>). 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 regels 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.

### **5.2.3 Algemene regels**

In de algemene regels is het artikel Algemene bouwregels opgenomen met een regeling voor bestaande maten. Zoals in paragraaf 5.2.2 aangegeven onder 'kantoren', is deze van belang voor bestaande kantoren in het plangebied die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>.

Als de hier opgenomen regels voor bestaande maten ook voorkomt in het bestemmingsplan waar deze parapluzie over gaat, dan vervangt de regels voor bestaande maten in dit bestemmingsplan de regeling in het betreffende bestemmingsplan. Komt het niet voor, dan wordt deze toegevoegd aan het betreffende bestemmingsplan.

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.



## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2018' zorgt ervoor dat de voorzienbaarheid gecreëerd wordt voor het schrappen van de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden en niet gebruikte mogelijkheden voor supermarkten. Daarnaast creëert het voorliggende plan voorzienbaarheid voor het beperken van grote zelfstandige kantoren, groter dan 500 m<sup>2</sup>.

Bij het opstellen van het voorliggende 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 anderhalf jaar na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan wordt de procedure vervolgd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de daarop volgende vaststelling. Meer hierover in hoofdstuk 7 Procedure.

Zodra het bestemmingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad, zijn de in hoofdstuk 2 genoemde beleidskeuzes voor woningbouw, supermarkten en kantoren ook daadwerkelijk planologisch verankerd binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Het kan zijn dat deze verwerking plaats vindt door opname in een totaalplan in het kader van actualisatie van bestemmingsplannen en uit deze parapluherziening gehaald wordt. Dit zal dan duidelijk bij het betreffende actualisatieplan verwoord worden.



## 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 bestemmingsplanprocedure, is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Meer hierover in paragraaf 7.2.

Ook is met het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg gepleegd met een aantal instanties, zie paragraaf 7.3.

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,
- op 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 lag op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en dat op het plan gereageerd kon worden.

#### Resultaten inspraak

PM (resultaten inspraak toevoegen)

#### Inspraak vanwege uitzonderlijk geval

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 uitzonderlijk geval en is wel een voorontwerp voor inspraak vrijgegeven. Meer over het creëren van voorzienbaarheid in hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid.

### 7.3 Overleg

Met plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overleg gepleegd met de volgende instanties:

1. provincie Gelderland;
2. waterschap Rijn en IJssel;
3. gemeenten Regio Achterhoek:
  - Bronckhorst;
  - Oost Gelre;
  - Berkelland;
  - Winterswijk;
  - Aalten;
  - Oude IJsselstreek.

Aangezien er geen belang is voor Tennen/Liander, Vitens en de Gasunie, is het plan niet

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

PM (resultaten vooroverleg toevoegen bij vertaling naar ontwerpbestemmingsplan)