

Noordoost Doetinchem - 2012

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Verordeninggebied	7
1.3 Geldende plannen	8
Hoofdstuk 2 De beheersverordening	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De beheersverordening	11
2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen	12
Hoofdstuk 3 Verantwoording en uitgangspunten	15
3.1 Waarom een beheersverordening voor noordoost Doetinchem?	15
3.2 Uitgangspunten	15
Hoofdstuk 4 Onderzoek	19
4.1 Beleidsaspecten	19
4.2 Omgevingsaspecten	19
Bijlagen	21
Bijlage 1 Reacties op ontwerp met beantwoording	23
Bijlage 2 Overzicht andere functies	29
Regels	37
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
Artikel 1 Begrippen	39
Artikel 2 Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2 Gebiedsregels	49
Artikel 3 Gebruiksregels	49
Artikel 4 Specifieke regels	54
Hoofdstuk 3 Algemene regels	57

Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 6	Algemene gebiedsregels	58
Hoofdstuk 4	Slotregel	61
Artikel 7	Slotregel	61
Bijlagen		63
Bijlage 1	Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	65
Bijlage 2	Lijst van aan huis gebonden bedrijven en beroepen	66
Bijlage 3	Overzicht bebouwingspercentage en toegestane goothoogte en bouwhoogte bij andere functies	69
Bijlage 4	Functiekaart	75
Bijlage 5	Staat van bedrijfsactiviteiten bij de hoofdfunctie Bedrijf	79
Bijlage 6	Structureel groen	83
Verordeningskaart		87

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Doetinchem is midden jaren 90 van de vorige eeuw gestart met het actualiseren van het planologische regime op haar grondgebied. Dit is sindsdien ook gebeurt voor de wijken in het noordoosten van Doetinchem:

- Overstegen;
- Schöneveld;
- Rozengaardseveld;
- Bezelhorst en Ijkenberg;
- Wonninkhage.

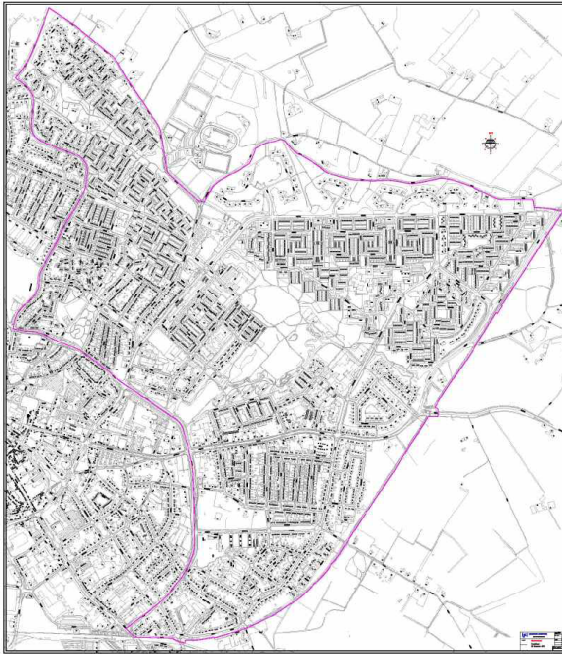
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een sanctie opgenomen voor de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen elke 10 jaar te actualiseren. Alle plannen moeten uiterlijk 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. Vanaf die datum gaat de sanctie in. Actualisatie kan of via een bestemmingsplan of via een beheersverordening. Voor de genoemde wijken in het noordoosten van Doetinchem is gekozen voor de beheersverordening.

Van de genoemde wijken zijn er drie bestemmingsplannen die al ouder zijn dan 10 jaar of dit bijna zijn. Twee plannen zijn van een wat recentere datum, maar liggen geografisch zo dat het handig is deze mee te nemen in deze beheersverordening.

1.2 Verordeninggebied

Het verordeninggebied van deze verordening wordt begrensd door:

- de Haareweg;
- de Velswijkseweg;
- de Bezelhorstweg;
- De Gaarde;
- de Zelhemsseweg;
- het fietspad over het oude spoorwegtracé / oostelijke randweg;
- de J.F. Kennedylaan.



het verordeninggebied globaal (paarse lijn)

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik in een gebied met een lage dynamiek. Er worden geen ruimtelijke ontwikkelingen verwacht binnen 10 jaar na vaststelling van de verordening.

In het verordeninggebied zijn een aantal percelen buiten de verordening gehouden. Hier worden op korte termijn wél ontwikkelingen verwacht. Daarom worden deze plekken niet in de verordening opgenomen. Dit zijn:

- Mackaylaan, deel van de ontwikkeling van Goldewijk voor woningbouw op vrijgekomen locatie van het Ulenhof College;
- Themansstraat, naast nummer 44, realisatie van een vrijstaande woning;
- Tollenstraat 24, bouw twee woningen op voormalige schoollocatie;
- Zuivelweg 188, herontwikkeling terrein met 17 wooneenheden voor licht gehandicapten;
- Zuivelweg 180-182, ontwikkeling woningbouw;
- Boddens Hosangstraat, nabij winkelcentrum Overstegen, ontwikkeling van Ultimo Vastgoed b.v. i.s.m. Site Woondiensten, bouw van 29 appartementen met detailhandel en dienstverlening .

Deze ontwikkelingen zullen een eigen procedure doorlopen, via de Wabo of de Wro.

1.3 Geldende plannen

In het verordeninggebied zijn een aantal bestemmingsplannen van kracht. Dit zijn:

bestemmingsplan	vaststelling raad	goedkeuring GS
Rozengaardseveld 1973	10-10-1974	18-12-1975
Overstegen 1998	20-01-2000	08-08-2000
Parapluherziening seksinrichtingen gemeente Doetinchem	13-11-2003	16-01-2004
Overstegen 1998 1e herziening (optoppen)	16-09-2004	25-11-2004

Schöneveld 2003	16-09-2004	25-11-2004
Rozengardseveld 2004	15-12-2005	21-03-2006
Bezelhorst/Ijkenberg 2007	01-11-2007	06-02-2008
Wonninkhage 2008	10-07-2008	11-09-2008
Parapluherziening Geluidzone Hamburgerbroek	25-03-2010	n.v.t.
Sportcentrum Rozengarde 2009, NL.IMRO.0222.R22B032A-0010	28-10-2010	n.v.t.
Parapluherziening Planologisch beleid 2011	30-06-2011	n.v.t.

De doorgevoerde wijzigingen op deze bestemmingsplannen op grond van de in de plannen opgenomen wijzigingsbevoegdheden horen hier ook bij.

Deze plannen vervallen, zoals in de Wro is bepaald, bij inwerkingtreding van de beheersverordening. Als een genoemd plan ook buiten het verordeninggebied geldt, dan vervalt het plan alleen voor het deel wat ligt in het gebied van de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012.

In het gebied zijn ook vergunningen voor bouwplannen verleend die afwijkend zijn van het bestemmingsplan, zoals projectbesluiten en Wabo-vergunningen met afwijking van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Deze vergunningen vervallen voor het planologische deel ook door deze beheersverordening.

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving de beheersverordening als instrument en van de uitgangspunten van de beheersverordening. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee - naast de beheersverordening - het ruimtelijke beheer van het verordeninggebied is ingevuld.

2.2 De beheersverordening

2.2.1 Wat is een beheersverordening?

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik in een gebied met een lage dynamiek. In het verordeninggebied worden geen ruimtelijke ontwikkelingen verwacht binnen 10 jaar na vaststelling van de verordening .

Het begrip 'bestaand gebruik' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

Bestaand gebruik, enge uitleg

Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief dat wat op basis van verleende vergunningen is toegestaan maar nog niet is gebouwd.

Bestaand gebruik, ruime uitleg

Bij bestaand gebruik in ruime zin wordt het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Hierbij is weer onderscheid mogelijk in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt het - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde - bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken vastgelegd. Hierbij worden ook de opgenomen, al dan niet gerealiseerde, bij recht toegestane uitbreidingsmogelijkheden meegenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbebouwing en uitbreidingen van het hoofdgebouw.

In de brede variant kunnen ook alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen. Waarvoor een afwijking of een bestemmingsplanwijziging nodig is.

In de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 is ervoor gekozen de ruimte die het bestemmingsplan bij recht biedt mee te nemen. Zo is invulling gegeven aan het begrip bestaand gebruik in ruime zin met de beperkte variant. In paragraaf 3.2.1 is dat beschreven en onderbouwd.

2.2.2 Bestanddelen beheersverordening

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening moet bestaan. Duidelijk is dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. Maar de beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de andere instrumenten uit de Wro.

De beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dit is op de kaart aangegeven als het verordeninggebied;

- een of meer objecten binnen het gebied, die op de kaart zijn aangegeven als besluit(sub)vlakken;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten binnen het gebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied; de regels kunnen gaan over gebruiken, bouwen en aanleggen;
- een toelichting waarin gemotiveerd wordt beschreven:
 - de keuze voor het instrument beheersverordening;
 - waarom er géén ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht;
 - welke onderzoeken hebben plaatsgevonden, etc;
 - uitleg van de regels.

Er is geen sloopverbod opgenomen. Hier is geen reden voor. Ook zijn geen afwijkingsregels opgenomen. Dit past niet bij de keuze voor de beperkte variant, zoals aangegeven in 2.2.1.

Omdat deze verordening de feitelijk bestaande (legale) situatie als uitgangspunt neemt, is van strijdig gebruik geen sprake en is een overgangsregeling niet nodig. Legalisatie van illegale situaties vind op deze manier ook niet plaats. Als er nu al sprake is van een illegale situatie, dan blijft dit illegaal en zal handhavend opgetreden worden.

2.2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. Het ontwerp van deze beheersverordening is twee weken ter inzage gelegd. In deze periode is ook een inloopavond geweest. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om een reactie op de beheersverordening in te dienen. Deze mogelijkheid is vooral geboden om feitelijke onjuistheden van de weergegeven bestaande situatie uit de verordening te halen.

In deze periode zijn drie reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 1. Een van de reacties heeft geleid tot het aanvullen van het begrip voorgevel, als sprake is van een verspringende gevel. De twee andere reacties hebben geleid tot het aanpassen van besluitsubvlak 5. Deze was deels over een verkeerde rij woningen gelegd.

De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld tegelijk met de versie op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de beslissende.

2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare regelingen voor het ruimtelijke beheer van het gebied in het noordoosten van Doetinchem. Het kan niet los worden gezien van de andere regelingen en andere middelen die ook voor het beheer kunnen worden benut. De belangrijkste worden hieronder genoemd. Dit staat los van het vergunningvrij bouwen. Bouwwerken die hieraan voldoen, zijn altijd toegelaten.

2.3.1 Planologisch beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad het Planologisch beleid 2011 vastgesteld. Dit is het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijgebouwen. Het Planologisch beleid 2011 is verwerkt in de beheersverordening. Het is ook het toetsingskader voor uitbreidingsplannen die niet passen in de beheersverordening.

2.3.2 Kruiemelgevallenregeling

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zijn in artikel 4 de zogenaamde planologische kruiemelgevallen opgenomen. Het gaat onder andere om:

- bijbehorende bouwwerken, die niet vallen onder vergunningvrije bouwwerken;
- infrastructurele - en nutsvoorzieningen;
- gebruiksveranderingen van bouwwerken.

Als het om een planologische kruiemelgeval gaat, kan afgeweken worden van de beheersverordening (of bestemmingsplan). Voor deze buitenplanse afwijking geldt de reguliere voorbereidingsprocedure, paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van acht weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend, is tegen de vergunning bezwaar en beroep mogelijk.

2.3.3 Omgevingsvergunning met afwijking (uitgebreide procedure)

Het kan zijn dat er in de toekomst toch ontwikkelingen zijn die niet binnen de kruiemelgevallenregeling vallen. De Wabo geeft in paragraaf 3.3 de mogelijkheid om in dat geval van de beheersverordening af te wijken. Er moet dan wel worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure heeft een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en iedereen zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een wettelijke looptijd van 26 weken. Nadat de vergunning is verleend is hiertegen direct beroep mogelijk bij de rechtbank.

2.3.4 Bestemmingsplan

Onvoorziene, toekomstige, ontwikkelingen kunnen ook via een bestemmingsplan toegestaan worden. Hiervoor geldt dan ook een eigen procedure met een eigen ruimtelijke onderbouwing. Deze procedure heeft ook een termijn van 26 weken, waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en iedereen zijn of haar zienswijze kan indienen. Daarna zal de raad het bestemmingsplan vaststellen. Hierna is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 3 Verantwoording en uitgangspunten

3.1 Waaron een beheersverordening voor noordoost Doetinchem?

Het noordoosten van Doetinchem bestaat in hoofdzaak uit woongebieden. Er staan zo'n 5.500 woningen. De woonwijken zijn allen na-oorlogs. Er is wel oudere bebouwing aanwezig, vooral langs de historische linten, zoals de Varsseveldseweg.

Vooraf langs de Varsseveldseweg is sprake van enige menging van functies, zoals wonen, bedrijven, detailhandel, horeca en dienstverlening. Er is één buurtwinkelcentrum in het verordeninggebied gelegen, winkelcentrum Overstegen. Daarnaast zijn er ook een aantal buurtsteunpunten aanwezig:

- Haareweg/Surinamestraat;
- Mozartlaan;
- Heemskerklaan;
- J F Kennedylaan.

Deze locaties zijn benoemd in het onderzoeksrapport 'Kern Doetinchem - Analyse detailhandelsstructuur op buurt- en wijkniveau' (BRO, 8 mei 2009). Op andere plaatsen zijn ook (detailhandels)voorzieningen aanwezig, maar dit is dan niet van zodanige omvang dat gesproken kan worden van een buurtsteunpunt.

Ook komen op diverse locaties maatschappelijke voorzieningen voor, met name voor onderwijs. Sportvoorzieningen en functies verbonden aan cultuur en ontspanning komen ook voor. Het gebied is aan te merken als laag dynamisch. Ontwikkelingen vinden er de komende tien jaar nauwelijks plaats.

Slechts op zes locaties zijn ontwikkelingen aan de orde, die buiten deze verordening zijn gehouden. Dit omdat ontwikkelingen niet thuis horen in een beheersverordening. Deze locaties zijn in paragraaf 1.2 toegelicht.

Om de bestaande kwaliteit van de woonwijken te behouden is de beheersverordening ingezet. De beheersverordening is voor dit doel het geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. De gemeente zet daar waar nodig aanvullende regelingen in (zoals uitgelegd in paragraaf 2.3) om het gebied niet op slot te zetten en af en toe binnen het beheer van het gebied aanvaardbare ontwikkelingen mogelijk te maken.

3.2 Uitgangspunten

De beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. het beheer van de bestaande situatie;
2. handhaven van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij recht die nu in de bestemmingsplannen zijn geregeld, voor zover passend binnen de grenzen van het instrument beheersverordening;
3. afwijkingen die niet passen in de beheersverordening mogelijk toestaan met een ruimtelijke regeling als aangegeven in paragraaf 2.3.

3.2.1 Beheer van de bestaande situatie

Het beheer van de bestaande situatie vormt de basis van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. De bestaande kwaliteit van het woon(-en gedeeltelijk) werkgebied wordt zo behouden.

Artikel 3.1 in de regels van deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel voor gebruik als bouwen de bestaande legale situatie ook de toegestane situatie is. De bestaande situatie bestaat uit gebruik en bouwen:

- gebruik: het gebruik van gebouwen en gronden zoals aanwezig op het moment dat de verordening wordt vastgesteld; voor zover dit gebruik strijdig is met het ervoor geldende bestemmingsplan, valt dit gebruik niet onder het begrip bestaand gebruik.
- bouwen (bestaande bouwwerken): bouwwerken die volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningvrij, ofwel op basis van een vergunning), of nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning).

Bij de beheersverordening is de bestaande situatie op de volgende manier bepaald:

- de geldende bestemmingsplannen;
- informatie afkomstig uit de WOZ-database;
- luchtfoto's van de gemeente Doetinchem;
- gemeentelijk vergunningenarchief.

Deze informatie heeft geleid tot het vastleggen van de bestaande situatie in de volgende bijlagen van deze toelichting en regels:

- kaart hoofdfuncties, zie bijlage 4 van de regels;
- lijst met andere functies, niet de hoofdfunctie wonen, zie bijlage 2.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunningen en in handhavingzaken zijn deze bronnen ook te raadplegen.

Kaart hoofdfuncties

Aan de hand van de functiekaart, bijlage 4 van de regels, is het bestaand gebruik te zien via de functie die aangegeven is. Deze omschrijving van de hoofdfuncties sluit aan op de namen van bestemmingen bij bestemmingsplannen. Als op deze kaart bebouwing geen functie heeft gekregen, dan betekent dit dat sprake is van openbaar toegankelijk gebied en dat de basisregel van de beheersverordening geldt, artikel 3.1. Dit regelt het bestaande gebruik. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij trafo's en bij garageboxen.

Lijst met andere functies, niet de hoofdfunctie wonen

In bijlage 2 van deze toelichting is een lijst opgenomen waarin per adres is aangegeven welke functie(s) hier voorkomen. Alle adressen die op de functiekaart de hoofdfunctie 'wonen' hebben gekregen komen niet in deze lijst voor. De functie 'wonen' komt wel in deze lijst voor, als onderdeel van een hoofdfunctie. Ook is aangegeven welk bebouwingspercentage en goot- of bouwhoogte geldt. Deze normen zijn afgeleid van het laatst geldende bestemmingsplan voor die locatie. Deze maatvoering is het uitgangspunt maatgevend voor vergunningaanvragen voor bouwplannen.

3.2.2 Afstemming op het geldende planologische regime

Één van de uitgangspunten van de beheersverordening is om de planologische ruimte bij recht die de geldende bestemmingsplannen kent - zo mogelijk - te behouden. Hiervoor is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie (aanwezige bebouwing en functies) en wat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarna zijn twee afwegingen gemaakt:

1. deze ruimte wel of niet in de beheersverordening opnemen, ook gelet op de mogelijkheid om één en ander via de aanvullende regelingen mogelijk te maken;
2. bij opname in de beheersverordening, hoe deze ruimte in de beheersverordening wordt opgenomen.

Bij de beoordeling van de verschillen tussen de bestaande situatie en de geldende plannen, is het volgende onderscheid gemaakt:

- de hoofdfunctie wonen;
- de andere hoofdfuncties, zoals maatschappelijk, detailhandel, bedrijven, etcetera. Dit is in sommige gevallen gecombineerd met de functie wonen.

Wonen

Deze hoofdfunctie is de meest voorkomende functie. Hiervoor geldt in het hele verordeninggebied dat de bij recht toegelaten bouw- en gebruiksregels uit de bestemmingsplannen zoveel mogelijk één op één zijn doorvertaald. Dit staat in artikel 3.1 en 3.2 van de regels.

Als er sprake is van vervanging van een woning ter plaatse van een bestaande woning, dan kan bij het bouwplan voor de nieuwe woning meteen de ruimte voor vergroting van de woning meegenomen worden. Men hoeft dan dus niet eerst een woning te bouwen die gelijk is aan de bestaande woning en later een uitbreidingsplan aan te vragen.

De afwijkingsregels uit de bestemmingsplannen zijn niet in de verordening in regels vertaald. Dit is niet mogelijk zie, paragraaf 2.2 en 2.3. Als iemand gebruik wil maken van een van deze mogelijkheden, dan kan dit meestal via één van de andere ruimtelijke regelingen, zoals de kruimelgevallenregeling in het Bor. Het toetsingskader is dan het geldende planologische beleid. Op dit moment is dat het Planologisch beleid 2011.

In het gebied zijn negen woonwagendplaatsen aanwezig. Drie zijn gelegen aan de Horstingstraat 32, 34 en 36 en zes aan de Anna Blamanstraat, huisnummers 1, 3, 5, 7, 9 en 11. Deze vallen onder de algemene regel, zoals opgenomen in artikel 3.1 van de regels.

De aanwezige garageboxen/bergingen zijn op de functiekaart niet specifiek benoemd. Ook deze vallen onder de algemene regel, zoals opgenomen in artikel 3.1 van de regels.

Andere hoofdfuncties

Voor de andere hoofdfuncties in het verordeninggebied geldt min of meer hetzelfde. Als het college dat wenst kan ook hier de kruimelgevallenregeling worden toegepast.

In de geldende bestemmingsplannen is voor de meeste hoofdfuncties - niet wonen - een goot- en bouwhoogte en ook bebouwingspercentage geregeld. Deze staan in bijlage 2 van deze toelichting. Dit is de basis voor het toepassen van herbouw en/of uitbreiding van een functie. Verandering van het gebruik is toegestaan, voor zover het past binnen de hoofdfunctie. Voor veranderingen in de hoofdfunctie Bedrijf is een koppeling aangebracht met een bedrijvenlijst. Voor de wijze van lezen van deze bedrijvenlijst is een uitgebreide uitleg te vinden in het brondocument van de bedrijvenlijst.

Openbaar toegankelijk gebied

Speciale aandacht gaat uit naar het openbaar toegankelijk gebied. Dit heeft betrekking op alle wegen, pleinen, fiets- en voetpaden. Maar ook op kleine groenvoorzieningen en structureel groen tot een natuurpark. Al deze gronden vallen onder het openbaar toegankelijk gebied.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Maar het is niet de bedoeling de aanwezige dynamiek in de openbare ruimte weg te nemen. Zo moet het mogelijk blijven om bepaalde functies uit te wisselen of wijzigingen aan te brengen. Denk aan verbreding of versmalling van wegen, stoepen, fietspaden en dergelijke. Gebaseerd op de Doetinchemse standaard voor bestemmingsplannen biedt de verordening enige flexibiliteit voor de inrichting van het openbaar gebied. Maar dit gaat niet zover dat wegen kunnen worden veranderd of verlegd waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is ('reconstructie' in het kader van die wet) of het structurele groen kan worden aangetast.

Voor structureel groen kent de beheersverordening een beschermende regeling. Dit groen, inclusief aanwezige waterpartijen en waterstromen, is met een kaart aan de regels gekoppeld. Bescherming van deze groenelementen zorgt voor het behoud van een aantrekkelijke groene verblijfsruimte die de gemeente nastreeft, onder meer voor extensieve dagrecreatie en natuurontwikkeling. Afbreuk van dit structurele groen zou de kwaliteit van het gebied aantasten.

3.2.3 Inpassing van de gemeentelijke standaard

De afgelopen jaren heeft de gemeente een standaard voor bestemmingsplannen ontwikkeld. Deze is ook te gebruiken bij andere ruimtelijke besluiten, zoals de beheersverordening. Het doel van de standaard is een gelijklopende regeling voor veelvoorkomende ruimtelijke aspecten binnen de gemeente. Deze gaat onder meer over:

- begripsbepalingen;
- de wijze van meten;
- flexibiliteitsregelingen, zoals regels voor bebouwing en beroep/bedrijf aan huis;
- een regeling van het openbare gebied, zoals wegen, parken, water, etc.

In de afgelopen jaren zijn de gebieden in het kader van actualisatie van bestemmingsplannen al wel voorzien van een modernere regeling. Dit zijn echter niet allemaal plannen gebaseerd op de Wro, maar ook op de (oude) WRO. Daarnaast heeft de gemeentelijke standaard recent zijn laatste vorm gekregen. Met het oog op de rechtsgelijkheid is de gemeentelijke standaard - voor zover mogelijk - in de beheersverordening toegepast.

Voor het bepalen van de voorgevel is het begrip 'voorgevel' in de regels opgenomen. Als een woning, of ander gebouw, op een hoek van twee wegen staat, dan kan er sprake zijn van twee voorgevels. Dit is alleen het geval als de zijgevel gericht is op een hoofdontsluitingsweg. De hoofdontsluitingswegen in of grenzend aan het verordeninggebied zijn:

- Terborgseweg;
- J. F. Kennedylaan;
- Varsseveldseweg;
- Haareweg;
- Velswijkseweg;
- Rozengaardseweg;
- Bilderdijkstraat;
- Bevrijdingsstraat;
- Boddens Hosangstraat;
- Normandiëstraat.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

In dit hoofdstuk vindt toetsing plaats aan beleids- en omgevingsaspecten. De conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

4.1 Beleidsaspecten

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening, is uitsluitend stil gestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of moet hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk.

Deze werkwijze leidt tot de conclusie dat het rijks- en provinciale beleid de beheersverordening niet in de weg staat. Er moet wel stil worden gestaan bij gemeentelijk beleid.

4.1.1 Planologisch beleid 2011

Dit gemeentelijke beleid is eerder in deze toelichting al aan de orde gekomen, in paragraaf 2.3.1. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen zullen aan dit beleid getoetst worden, als ze niet passen in de regels van de verordening.

4.1.2 Welstandsnota

Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen zullen aan de in deze nota genoemde kenmerken en criteria worden getoetst. In het overgrote deel van het verordeninggebied gelden minimale welstandseisen. De welstandscommissie speelt dan bij de welstandsbeoordeling geen rol.

4.2 Omgevingsaspecten

Voorafgaand aan de keuze voor de inzet van de beheersverordening heeft een scan plaatsgevonden van relevante omgevingsaspecten in het verordeninggebied. Dit onderzoek was beperkt van aard, omdat de beheersverordening gericht is op instandhouding van de bestaande situatie.

4.2.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de structuurvisie "Doetinchem, cultuurhistorierijk!" (vastgesteld 3 november 2008) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2011 (vastgesteld 8 december 2011). In het verordeninggebied zijn diverse panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol (rapport "Cultuurhistorische verkenning woonwijken Doetinchem (1940 - 1965)", maart 2010). Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden. Een specifieke regeling voor deze bebouwing is niet nodig.

De archeologische verwachtingswaarden zijn in de gemeente vastgelegd in de archeologische beleidskaart. Deze verwachtingen zijn in de verordening vertaald naar een beschermende regeling via afzonderlijke besluitsubvlakken. De regels zijn gebaseerd op de nieuwe verdeling van de beschermingsniveaus, zoals aangegeven in de nota "Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek" (concept mei 2012, vaststelling in het eerste kwartaal van 2013 verwacht).

4.2.2 Andere omgevingsaspecten

Er is geen onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit en de aanwezige flora en fauna. Deze aspecten zijn alleen relevant als er nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. De beheersverordening biedt hier geen ruimte voor. In het geval van sloop- of bouwwerkzaamheden, moet voor de bodemkwaliteit en de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet in het kader van de omgevingsvergunning alsnog het benodigde onderzoek worden verricht. Ook bij afgraven of afvoeren van grond, moet aan de regels uit het Besluit bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming worden voldaan.

Er worden in het gebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Ook is uitgesloten dat bij veranderingen in het openbaar toegankelijk gebied herinrichting van wegen plaats kan vinden die in de zin van de Wet geluidhinder aan te merken zijn als reconstructie.

Er zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Nader onderzoek is voor dit aspect dus ook niet nodig.

De bescherming van geluidgevoelige objecten in verband met het industrielawaai van Hamburgerbroek is geregeld in een afzonderlijk besluitsubvlak.

Ecologische verbindingen, straalpaden en luchtkwaliteit spelen geen rol in het verordeninggebied.

De conclusie is dat geen van de genoemde omgevingsaspecten in het gebied aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen. De bestaande situatie wordt gehandhaafd en er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Bijlagen

Bijlage I Reacties op ontwerp met beantwoording

Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 overzicht reacties inclusief beantwoording

datum: 19 oktober 2012
registratienummer 12zk012391 / 12g0003636

De gemeente Doetinchem heeft voor het noordoosten van de kern Doetinchem een beheersverordening opgesteld. Dit als onderdeel van het actualiseren van het planologische regime.

Het ontwerp van de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2012 is twee weken ter inzage gelegd vanaf 27 september 2012. In deze periode is ook een inloopavond geweest. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om een reactie op de beheersverordening in te dienen. Tijdens deze periode zijn drie reacties ontvangen. Deze zijn in de voorliggende notitie samengevat en voorzien van een antwoord.

I. Briefnummer 12i00285850

reactie

- a. Brieffschrijver is van mening dat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' op zijn perceel, Eduard Schilderinkstraat 2a, onjuist is. Dit omdat in de loop der jaren vooral in de achtertuin diverse sleuven zijn gegraven met een diepte van circa 0,60 m onder maaiveld, totale lengte circa 30 m. Ook zijn enkele putten geslagen. Nooit is op het terrein ook maar iets van archeologische waarde gevonden. Omdat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' een beperking van de gebruiksmogelijkheden geeft, heeft briefschrijver hier bezwaar tegen.
- b. De woning van briefschrijver is ingedeeld bij besluitsubvlak 5. Zijn woning heeft geen lagere goothoogte, zoals besluitsubvlak 5 regelt. Briefschrijver vraagt dit aan te passen.
- c. In regel 3.2.1.a. sub f staat dat voor woningen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen. Voor de woning van briefschrijver is deze regel van toepassing. In het nu geldende plan heeft briefschrijver mogelijkheden voor het bouwen van het hoofdgebouw tot op de perceelsgrens. Deze regel beperkt briefschrijver dus in zijn uitbreidingsmogelijkheden van de woning.

antwoord

- Ad a. De toekenning van 'Archeologische verwachting 2' is gebaseerd op het gemeentelijke beleid voor archeologie. Dit komt weer voort uit de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op 18 november 2010 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidskaarten vastgesteld, tezamen met de erfgoedverordening. Op deze manier worden de archeologische waarden in de grond beschermd. Bij de uitvoering van het beleid is het noodzakelijk dat de diverse verwachtingen in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen of beheersverordeningen, verwerkt worden. In de beheersverordening Noordoost Doetinchem – 2012 is dit ook gedaan. De beleidskaart is voor het hele grondgebied van de gemeente opgesteld. Op perceelsniveau onderzoeken of de eigenaar of voormalig eigenaar in het verleden de grond bijvoorbeeld geroerd of opgehoogd heeft, is een zeer kostbaar en tijdrovend onderzoek. In de praktijk is overigens niet of nauwelijks sprake van een beperking. Het perceel van briefschrijver heeft een oppervlakte van circa 353 m²,

waarvan circa 100 m² bebouwd is. Volgens de regels die gelden voor 'Archeologische verwachting 2', artikel 4.1.1.a is het overleggen van een archeologisch rapport nodig als een bouwwerk wordt opgericht dat groter is dan 250 m². Verder is pas een vergunning nodig voor grondwerkzaamheden als die meer zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter.

Bij een normaal gebruik van het perceel is dus geen sprake van beperkte gebruiksmogelijkheden. Overigens verschillen deze regels niet ten opzichte van de regels in nieuwe bestemmingsplannen.

- Ad b. De toekenning van besluitsubvlak 5 aan de woningen Eduard Schilderinkstraat 2a t/m 2d is niet correct. Dit vlak wordt verwijderd. Hierdoor geldt voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Dit is de normale maatvoering voor grondgebonden woningen.
- Ad c. Met de beheersverordening wordt voor het bepalen van de mogelijkheden voor het hoofdgebouw aangesloten op het Planologisch beleid 2011 van de gemeente Doetinchem. Dit zou ook zo zijn als gekozen zou zijn voor een bestemmingsplan. In dat geval was de bouwmogelijkheid voor het hoofdgebouw op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens mogelijk met een afwijkingsregeling opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan. In de beheersverordening zijn geen afwijkingsregelingen mogelijk. In de toekomst kan door briefschrijver hiervoor een beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de zogenaamde kruimelgevallenregeling).

2. Briefnummer I2i0028553

reactie

- a. Briefschrijver is van mening dat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' op een deel van zijn perceel, Eduard Schilderinkstraat 2b, onjuist is. Dit omdat in de loop der jaren vooral in de achtertuin diverse sleuven zijn gegraven met een diepte van circa 0,60 m onder maaiveld. Nooit is op het terrein ook maar iets van archeologische waarde gevonden.
Omdat de toekenning van 'Archeologische verwachting 2' een beperking van de gebruiksmogelijkheden geeft, heeft briefschrijver hier bezwaar tegen.
- b. De woning van briefschrijver is ingedeeld bij besluitsubvlak 5. Zijn woning heeft geen lagere goothoogte, zoals besluitsubvlak 5 regelt. Briefschrijver vraagt dit aan te passen.

antwoord

- Ad a. Het perceel ligt deels in 'Archeologische verwachting 2' en deels 'Archeologische verwachting 4'. Dit is gebaseerd op het gemeentelijke beleid voor archeologie. Dit komt weer voort uit de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op 18 november 2010 heeft de gemeenteraad de archeologische beleidskaarten vastgesteld, tezamen met de erfgoedverordening. Op deze manier worden de archeologische waarden in de grond beschermd.
Bij de uitvoering van het beleid is het noodzakelijk dat de diverse verwachtingen in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen of beheersverordeningen, verwerkt worden. In de beheersverordening Noordoost Doetinchem – 2012 is dit ook gedaan.
De beleidskaart is voor het hele grondgebied van de gemeente opgesteld. Op perceelsniveau onderzoeken of de eigenaar of voormalig eigenaar in het verleden de grond bijvoorbeeld geroerd of opgehoogd heeft, is een zeer kostbaar en tijdrovend onderzoek. In de praktijk is overigens niet of nauwelijks sprake van een beperking. Het perceel van briefschrijver heeft een oppervlakte van circa 352 m²,

25 oktober 2012

overzicht reacties inclusief beantwoording - anoniem

waarvan circa 100 m² bebouwd is. Volgens de regels die gelden voor 'Archeologische verwachting 2', artikel 4.1.1.a is het overleggen van een archeologisch rapport nodig als een bouwwerk wordt opgericht dat groter is dan 250 m². Voor 'Archeologische verwachting 4' is dit bij bouwwerken groter dan 5000 m². Verder is bij 'Archeologische verwachting 2' pas een vergunning nodig voor grondwerkzaamheden als die meer zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter. Bij 'Archeologische verwachting 4' is deze vergunning nodig bij grondwerkzaamheden die meer dan 5000 m² zijn en dieper dan 0,3 meter. Bij een normaal gebruik van het perceel is dus geen sprake van beperkte gebruiksmogelijkheden. Overigens verschillen deze regels niet ten opzichte van de regels in nieuwe bestemmingsplannen.

Ad b. De toekenning van besluitsubvlak 5 aan de woningen Eduard Schilderinkstraat 2a t/m 2d is niet correct. Dit vlak wordt verwijderd. Hierdoor geldt voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Dit is de normale maatvoering voor grondgebonden woningen.

3. Briefnummer I2i0028928

reactie

Briefschrijver is van mening dat de regels de uitbreidingsmogelijkheden voor zijn woning aan de Schimmelpennincklaan 7 beperken. In het geldende bestemmingsplan is het mogelijk de woning (hoofdgebouw) aan de voor- c.q. linkerkant uit te breiden. Door de regels die opgenomen zijn in artikel 3.2.1.a (grondgebonden woningen, o.a. onder a. de uitbreiding mag niet vóór de voorgevel plaats vinden) en 3.2.1.c (bijbehorende bouwwerken) en het ontbreken van een begrip voor 'voorgevel' is dit met de beheersverordening niet meer mogelijk. Briefschrijver vraagt om de nu aanwezige uitbreidingsruimte volgens het bestemmingsplan "Schöneveld 2003" over te nemen in de beheersverordening.

antwoord

Het begrip voorgevel is wel gedefinieerd, in artikel 1.54. De omschrijving is als volgt:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

bij gebouwen waarvan een zijgevel aan een gebiedsontsluitingsweg ligt, is sprake van twee voorgevels.

Dit begrip geeft nog geen duidelijkheid hoe omgegaan wordt met verspringende voorgevels. Het is dan de bedoeling dat de meest naar de weg liggende voorgevel als lijn aangehouden moet worden. De begripsbepaling is aangepast en is als volgt:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;

of, als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt, ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;

bij gebouwen met een verspringende voorgevel is het deel van de gevel die het dichtst bij de openbare weg ligt bepalend;

bij gebouwen waarvan een zijgevel aan een gebiedsontsluitingsweg ligt, is sprake van twee voorgevels.

Door deze aanpassing blijven de bouwmogelijkheden voor de woning ten opzichte van het bestemmingsplan gelijk.

Bijlage 2 Overzicht andere functies

Overzicht hoofdfuncties, met uitzondering van de hoofdfunctie wonen

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
Bachlaan	2	praktijkruimte (alternatieve therapie)	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	2 A	praktijkruimte (alternatieve therapie)	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	2 B	praktijkruimte (huidtherapeut)	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	2 C	bovenwoning	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	7	verenigingsgebouw (rode kruis)	maatschappelijk
Bachlaan	11	hogeschool/universiteit	maatschappelijk
Bezelhorstweg	52	pastorie	maatschappelijk
Bezelhorstweg	54	kerk	maatschappelijk
Bezelhorstweg	115	sporthal met zwemaccommodatie	sport
Bilderdijkstraat	1	kerk	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	2	praktijkruimte (orthopedische schoenen)	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	3	pastorie	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	4	dagverblijf (gehandicapten)	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	18	restaurant	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	20	kantoor	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	22	restaurant	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	24	winkel	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	100	benzinstation, garage / werkplaats / showroom en snackbar	bedrijf
Bilderdijkstraat	100 A	winkel	bedrijf
Bizetlaan	ong (kad. Ambt Doetinchem, D2534 (ged.)) (achter nr 81 - 89)	volkstuinten	recreatie
Bizetlaan	1	muziekschool	cultuur en ontspanning
Bizetlaan	86	algemeen voortgezet onderwijs	maatschappelijk
Boddens Hosangstraat	98	speciaal onderwijs	maatschappelijk
Boddens Hosangstraat	100	woning	maatschappelijk
Boddens Hosangstraat	100 (bijgebouwen)	opslag/distributie	maatschappelijk
Borneostraat	1 A	begraafplaats met aula	maatschappelijk
Caenstraat	21	speciaal onderwijs	maatschappelijk
Calslaan	14	speciaal onderwijs	maatschappelijk
Catsstraat	9	dierenkliniek + praktijkwoning	maatschappelijk
Duval Slothouwerstraat	29	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Duval Slothouwerstraat	27-01 t/m 27-18	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Grevengoedlaan	2	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Grevengoedlaan	2-01 t/m 2-18	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Grevengoedlaan	109	basisschool	maatschappelijk
Haareweg	90	winkel	detailhandel
Haareweg	92	winkel	detailhandel
Haareweg	92 A	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	94	winkel	detailhandel
Haareweg	94 A	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	96	woning	detailhandel
Haareweg	96 A	winkel	detailhandel
Haareweg	98	winkel	detailhandel
Haareweg	100	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	102	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	102 A	bovenwoning	detailhandel
Heemskerklaan	63	praktijkruimte (huisarts)	maatschappelijk
Heemskerklaan	65	winkel	detailhandel en dienstverlening
Heemskerklaan	67	appartement	detailhandel en dienstverlening
Heemskerklaan	69	appartement	detailhandel en dienstverlening
Heemskerklaan	71	appartement	detailhandel en dienstverlening
Heemskerklaan	73	appartement	detailhandel en dienstverlening
Holterhoek	10	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Holterweg	138	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Holterweg	140-01 t/m 140-19	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Houtsmastraat	11 B	basisschool	maatschappelijk
Houtsmastraat	11 C	basisschool	maatschappelijk
Houtsmastraat	11 D	basisschool	maatschappelijk
Houtsmastraat	11 E	gymnastieklokaal	maatschappelijk
Houtsmastraat	148	winkel	detailhandel
Houtsmastraat	150	winkel	detailhandel
Houtsmastraat	152	winkel	detailhandel
Houtsmastraat	154	winkel	detailhandel
Huygensstraat	1	wijk-/buurtcentrum	maatschappelijk
J F Kennedylaan	62	winkel	detailhandel
J F Kennedylaan	78	woning + winkel	detailhandel
J F Kennedylaan	90	winkel	detailhandel
J F Kennedylaan	90 A	bovenwoning	detailhandel
J F Kennedylaan	ong (kad. Ambt Doetinchem, M3748) naast nr. 44)	braakliggend (bedrijfs)terrein	bedrijf
Julianaplein	44	kantoor	kantoor
Kloosstraat	2	winkel + woning	detailhandel
Lohmanlaan	19	gymnastieklokaal	maatschappelijk

Overzicht hoofdfuncties, met uitzondering van de hoofdfunctie wonen

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
Lohmanlaan	21	praktijkruimte (tandarts)	maatschappelijk
Lohmanlaan	23	onderwijs (kantoor Cabo)	maatschappelijk
Lohmanlaan	25	basisschool	maatschappelijk
Lorentzlaan	2	praktijkruimte (fysiotherapie)	maatschappelijk
Lorentzlaan	4	sauna	cultuur en ontspanning
Marsmanstraat	1	wijk-/buurtcentrum en kantoor	maatschappelijk
Marsmanstraat	3 t/m 207 (oneven)	appartement (zorgwoning 1)	maatschappelijk
Mozartlaan	2	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	2 A	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	2 B	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	4	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	6	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	8	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	10	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	12	winkel	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	14	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	16	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	18	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	20	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	22	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	24	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	26	appartement	detailhandel en dienstverlening
Mozartlaan	28	appartement	detailhandel en dienstverlening
Nieuweweg	64	bovenwoning	detailhandel
Nieuweweg	64 A	winkel	detailhandel
Nieuweweg	64 B	opslag/distributie	detailhandel
Nieuweweg	143	wijk-/buurtcentrum	maatschappelijk
Oude Rozengaardseweg	144	basisschool	maatschappelijk
Plein '40-'45	2	garagebedrijf	bedrijf
Potgieterstraat	11	cafetaria/snackbar	detailhandel en dienstverlening
Potgieterstraat	13-01 t/m 13-16	bovenwoning	detailhandel en dienstverlening
Potgieterstraat	7-01 t/m 7-16	bovenwoning	detailhandel en dienstverlening
Potgieterstraat	33	winkel + woning	detailhandel
Rooseveltstraat	106	praktijkruimte	maatschappelijk
Rossinilaan	2	sportzaal (squashhal)	sport
Rossinilaan	14	gymnastieklokaal	sport
Rozengaardseweg	60	winkel + woning	detailhandel
Schaepmanlaan	23	kantoor	kantoor
Schavenweide	2	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Schavenweide	2-03 t/m 2-27	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schavenweide	4-01 t/m 4-11	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schavenweide	4-12 t/m 4-53	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schavenweide	6-01 t/m 6-26	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schubertlaan	1	sportzaal (sportcentrum met fysiotherapie)	sport
Schubertlaan	24	graveerwerkplaats	maatschappelijk
Schubertlaan	26	praktijkruimte (fysiotherapie)	maatschappelijk
Schubertlaan	26 A	kantoor	maatschappelijk
Sint Maartenstraat	2	basisschool	maatschappelijk
Spoorstraat	11 B	beroepsopleiding	maatschappelijk
Stevinlaan	9	wijk-/buurtcentrum en peuterspeelzaal	maatschappelijk
Surinamestraat	1	winkel	detailhandel
Surinamestraat	1 A	winkel	detailhandel
Surinamestraat	3	winkel	detailhandel
Surinamestraat	3 A	winkel	detailhandel
Surinamestraat	5	winkel	detailhandel
Surinamestraat	7	winkel	detailhandel
Surinamestraat	9	appartement	detailhandel
Surinamestraat	11	appartement	detailhandel
Surinamestraat	13	appartement	detailhandel
Surinamestraat	15	appartement	detailhandel
Surinamestraat	17	appartement	detailhandel
Surinamestraat	18	winkel + woning	detailhandel
Surinamestraat	19	appartement	detailhandel
Surinamestraat	21	appartement	detailhandel
Surinamestraat	23	appartement	detailhandel
Surinamestraat	35	cafetaria/snackbar	detailhandel
Terborgseweg	79	winkel	detailhandel
Tollensstraat	5	speciaal onderwijs	maatschappelijk
van Hall-laan	32 A	opslag/distributie	bedrijf
van Limburg Stirumlaan	5	speciaal onderwijs	maatschappelijk
van Limburg Stirumlaan	16	bedrijfswooning	detailhandel
van Limburg Stirumlaan	20	dagrecreatie/speeltuin	recreatie
van Hogendorplaan	3	tuincentrum	detailhandel
van Hogendorplaan	51	kantoor	detailhandel en dienstverlening
van Hogendorplaan	53	cafetaria/snackbar	detailhandel en dienstverlening
van Hogendorplaan	102	dagverblijf (jeugd)	maatschappelijk

Overzicht hoofdfuncties, met uitzondering van de hoofdfunctie wonen

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
van Starckenborghstr	28	speciaal onderwijs (braakliggend)	maatschappelijk
Varsseveldseweg	57	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldseweg	57 A	cafe/bar	horeca
Varsseveldseweg	61 A	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldseweg	61 B	bovenwoning	bedrijf
Varsseveldseweg	67	bovenwoning	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	67 A	winkel	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	69	praktijkruimte (tandarts)	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	69 A	beautysalon	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	71	opslagruimte	maatschappelijk
Varsseveldseweg	73	winkel	detailhandel
Varsseveldseweg	79	kantoor	dienstverlening
Varsseveldseweg	87	cafetaria/snackbar	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	87 A	opslag/distributie	detailhandel
Varsseveldseweg	87 B	showroom/werkplaats/garage	detailhandel
Varsseveldseweg	87 C	opslag/distributie met kantoor	detailhandel
Varsseveldseweg	87 D	bovenwoning	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	89	studiogebouw (dansschool)	cultuur en ontspanning
Varsseveldseweg	ong (kad. Ambt Doetinchem, D2540) (tussen nr. 93 en 99)	braakliggend (bedrijfs)terrein	bedrijf
Varsseveldseweg	106	verenigingsgebouw (geloofsgemeente)	maatschappelijk
Varsseveldseweg	107	winkel	detailhandel
Varsseveldseweg	108	verenigingsgebouw	maatschappelijk
Varsseveldseweg	113	bouwmarkt	detailhandel
Varsseveldseweg	120	praktijkruimte (beautysalon)	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	130	woning	kantoor
Varsseveldseweg	130 A	kantoor	kantoor
Varsseveldseweg	130 B	opslag/distributie	kantoor
Varsseveldseweg	136	winkel	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	140	bovenwoning	detailhandel en dienstverlening
Varsseveldseweg	158	winkel	detailhandel
Varsseveldseweg	168	benzinestation met verkoop	bedrijf
Varsseveldseweg	168 A	bovenwoning	bedrijf
Varsseveldseweg	168 B	showroom/werkplaats/garage/taxibedrijf	bedrijf
Varsseveldseweg	168 C	opslag/distributie	bedrijf
Varsseveldseweg	182	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldseweg	184	winkel	bedrijf
Varsseveldseweg	186	showroom/werkplaats/garage en kantoor	bedrijf
Varsseveldseweg	188	bovenwoning	bedrijf
Varsseveldseweg	190	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldseweg	196 A	praktijkruimte (tandtechniek)	kantoor
Varsseveldseweg	196 B	kantoor	kantoor
Varsseveldseweg	212	opslag/distributie	bedrijf
Verdilaan	14 A	basisschool	maatschappelijk
Vondelstraat	5	algemeen voortgezet onderwijs	maatschappelijk
Vondelstraat	19 A	cafetaria/snackbar	detailhandel
Vondelstraat	220	basisschool	maatschappelijk
Zuivelweg	136	praktijkruimte (huisarts)	maatschappelijk
Zuivelweg	136 A	bovenwoning	maatschappelijk

