

# **Bedrijventerreinen - 2019**

Toelichting



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	11
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	19
2.2 Functies	19
2.3 Ontwikkelingen	23
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>29</b>
3.1 Inleiding	29
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	29
3.3 Omgevingsvisie en -verordening	30
3.4 Regionaal beleid	31
3.5 Gemeentelijk beleid	32
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>37</b>
4.1 Algemeen	37
4.2 PM	37
<b>Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen</b>	<b>39</b>
5.1 Inleiding	39
5.2 Toelichting op de regels	39
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>	<b>47</b>
7.1 Algemeen	47
7.2 Inspraak	47
7.3 Overleg	47



## **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 heeft de gemeenteraad op 6 juli 2017 besloten om bij toekomstige (actualisatie)bestemmingsplannen uitvoering te geven aan het kantoren- en detailhandelsbeleid. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is hier het vervolg op voor de bedrijventerreinen in de gemeente.

### Doel

Met het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019' wordt het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden en ook de ongebruikte mogelijkheden voor zelfstandige detailhandel te schrappen. Daarnaast wordt voorzienbaarheid gecreëerd voor het beperken van grote zelfstandige kantoren.

### Opzet bestemmingsplan

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft alleen tot doel om voorzienbaarheid te creëren. Daarom is het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld als een soort vlekkenkaart. Aanduidingen voor specifieke functies, zoals een verkooppunt motorbrandstoffen of bijvoorbeeld de dubbelbestemming archeologie komen in dit voorontwerpbestemmingsplan dan ook niet voor. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze aanduidingen en dubbelbestemmingen wel opgenomen, zodat het ontwerpbestemmingsplan een volledige actualisatie is. In dit voorontwerpbestemmingsplan is ook nog geen onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Deze bestemmingen zijn hier samengevoegd tot één bestemming 'Wonen'.

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

### Woningen

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

### Detailhandel

Het vastgestelde detailhandelsbeleid is vastgelegd in de raadsbesluiten van 18 juli 2013 en 24 september 2015. Het beleid geeft aan dat het gewenst is om detailhandel te concentreren in het centrum van de hoofdkernen (Doetinchem, Gaanderen, Wehl). Daarnaast is op de aangewezen perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) Verheulswede en Wijnbergen alleen perifere detailhandel mogelijk.

Ook de gewenste hoofdstructuur voor supermarkten komt aan bod (raadsbesluit 22 februari 2018). Om hier uitvoering aan te geven, wordt de mogelijkheid tot vestigen van nieuwe supermarkten binnen de functie detailhandel geschrapt. Binnen het plangebied van de bedrijventerreinen komen op dit moment overigens geen bestaande supermarkten voor.

### Kantoren

In de kantorennota (raadsbesluit 7 februari 2008) is aangegeven dat grote zelfstandige kantoren alleen gewenst zijn op de Stationslocatie Doetinchem 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 wordt voor alle overige kantorenlocaties 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.

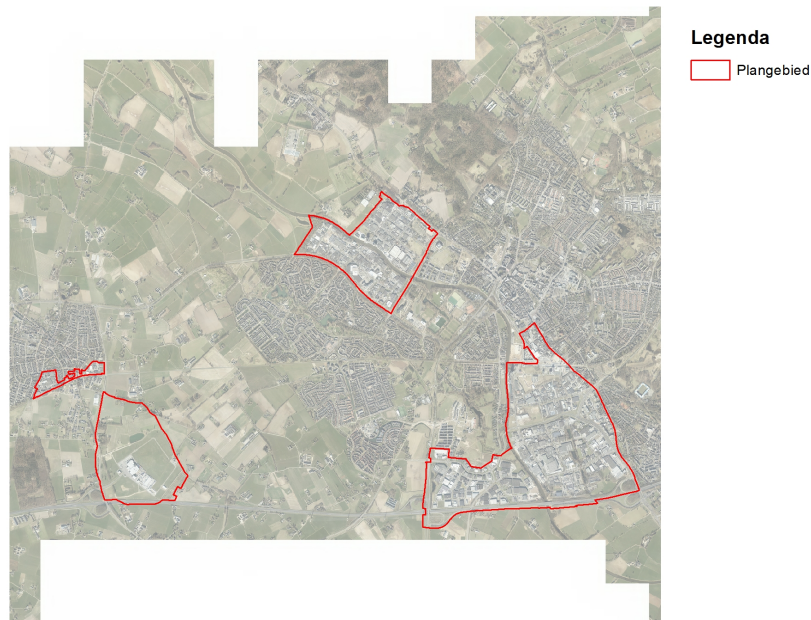
### Woonwagenstandplaatsen

Op de percelen van de Roerstraat 2, 7 en 15 zijn woonwagenstandplaatsen aanwezig. In het huidige geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Verheulswede 2008' zijn op deze adressen de aanduiding 'bedrijfswooning' gelegen. Met dit voorontwerpbestemmingsplan wordt de koppeling gemaakt tussen de woonwagenstandplaatsen en de aanduiding 'bedrijfswooning' uit het huidige geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat de bedrijfswooning alleen aanwezig mag zijn in de vorm van een woonwagen en dat de bewoner van deze woonwagen een relatie moet hebben met het bedrijf.

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019' bestaat uit 4 gebieden, te weten:

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



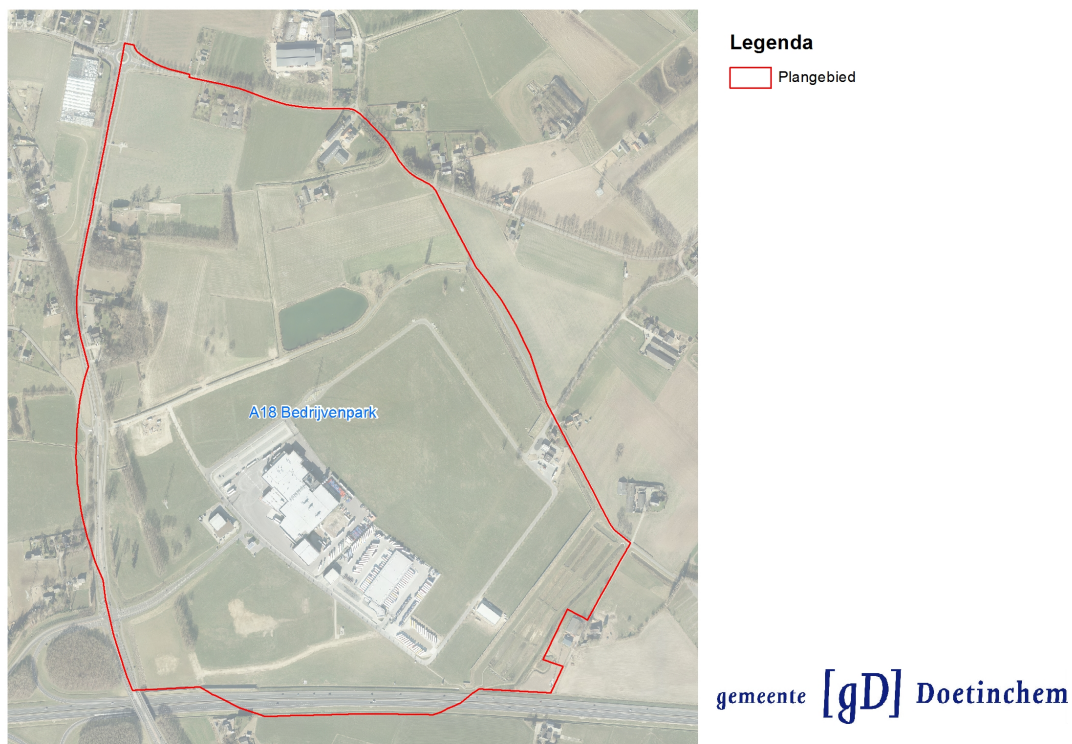
gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging plangebied bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019'*

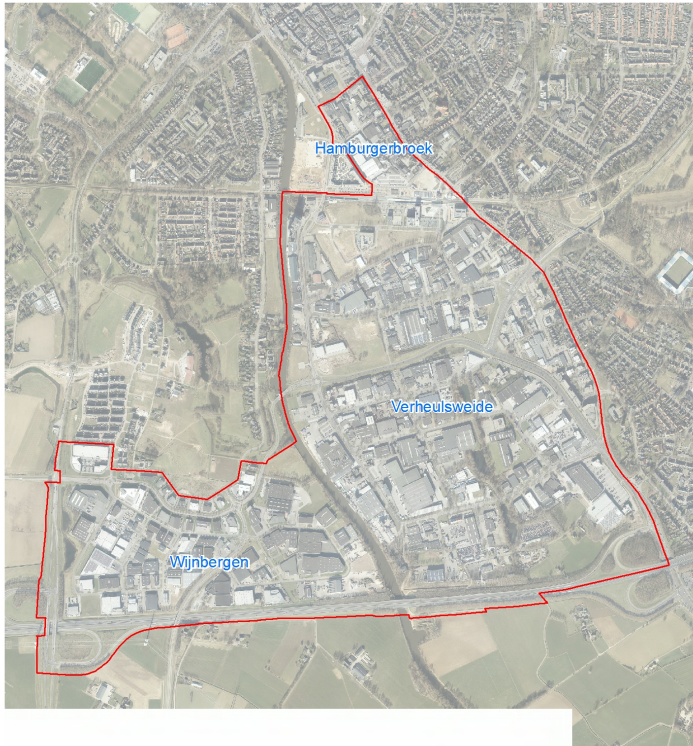


Het bedrijventerrein Akkermansweide in Gaanderen maakt geen onderdeel uit van dit voorontwerpbestemmingsplan. Dit bedrijventerrein is meegenomen in het onlangs geactualiseerde bestemmingsplan 'Gaanderen - 2017'.

In de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied per afzonderlijk deelgebied weergegeven.



*Ligging plangebied bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019', deelgebied A18 Bedrijvenpark*



**Legenda**

Plangebied

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging plangebied bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019', deelgebied Verheulswede, Wijnbergen en Hamburgerbroek*



**Legenda**

Plangebied

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging plangebied bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019', deelgebied De Huet en Keppelseweg*



**Legenda**  
 Plangebied

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging plangebied bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019', deelgebied Diepenbroek Zuid*

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

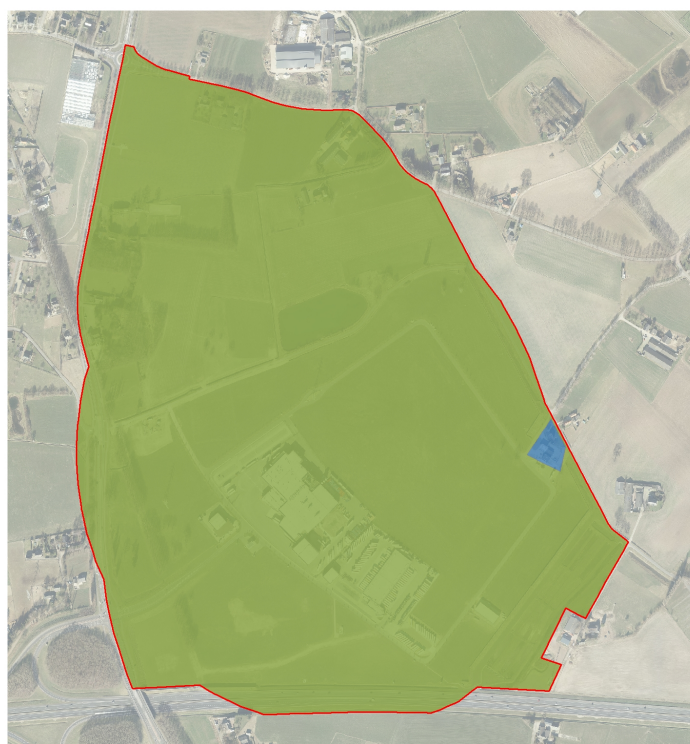
#### Bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Zodra het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen onherroepelijk is, zullen die nu nog geldende plannen vervallen. Een uitzondering hierop zijn de 'Parapluherziening Geluidszone Hamburgerbroek' en de 'Parapluherziening Geluidszone Verheulswede'. Deze twee parapluherzieningen worden niet integraal verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan, maar blijven zelfstandige plannen.

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

Plantype	Plannaam	Status en datum
BP	Bedrijventerrein Verheulswede 2008	Onherroepelijk 02-02-2011
BP	Verheulswede revitalisering 4 percelen - 2012	Onherroepelijk 05-02-2014
BP	Verheulswede - Vredesteinterrein 2010	Onherroepelijk 11-09-2014
BP	Verheulswede - 2010 1e herziening	Onherroepelijk 11-09-2014
BP	Nieuwestraat 6 Wehl - 2014	Onherroepelijk 11-09-2014
BP	RBT 2009	Onherroepelijk 17-08-2011
BP	RBT 2009, gedeeltelijke herziening externe veiligheid	Onherroepelijk 19-04-2012
BP	Wehl 2008	Onherroepelijk 06-05-2010

BHV	Bedrijventerrein Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek	Vastgesteld 18-12-2014
PH	Verbod bedrijfswoningen 2009	Onherroepelijk 01-06-2011
PH	Planologisch beleid 2011	Onherroepelijk 05-09-2011
PH	Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013	Onherroepelijk 11-09-2014
PH	Geluidszone Hamburgerbroek	Onherroepelijk 06-05-2010
PH	Geluidszone Verheulswede	Onherroepelijk 25-05-2011
PH	Parkeren - 2018	Onherroepelijk 27-12-2018
PH	Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018	Onherroepelijk 23-08-2018

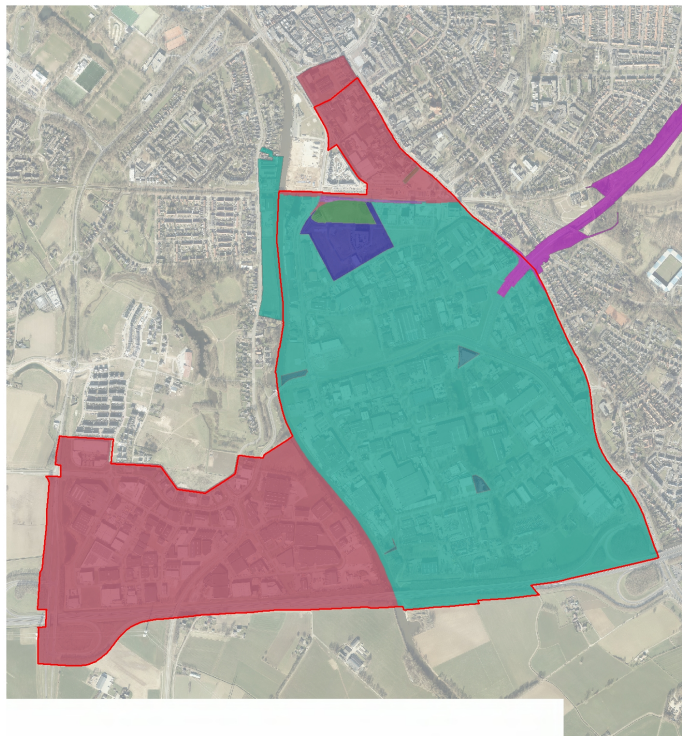


**Legenda**

- Plangebied
- Nieuwestraat 6 Wehl - 2014
- RBT 2009 en RBT 2009 gedeeltelijke herziening externe veiligheid

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging bestemmingsplannen, deelgebied A18 Bedrijvenpark*

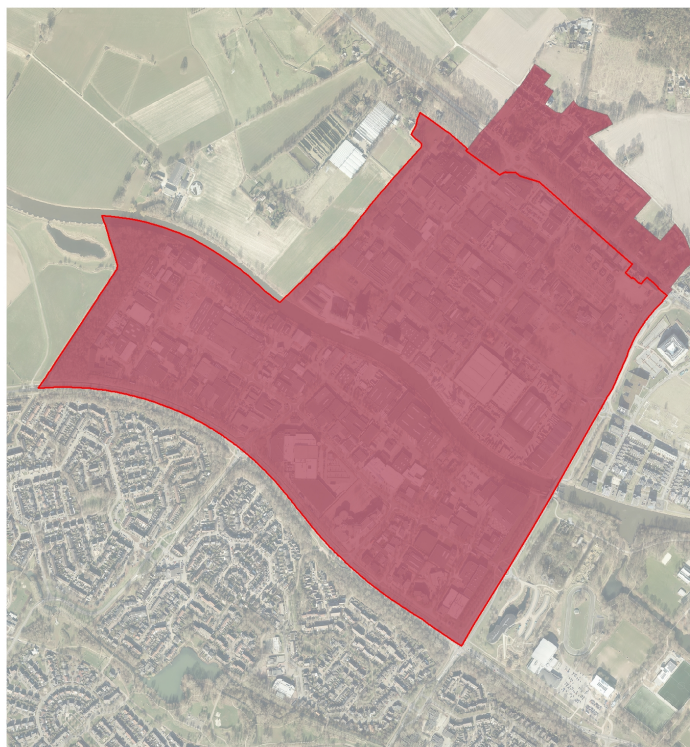


**Legenda**

- Plangebied
- Bedrijventerrein Verheulswaide 2008
- Beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014
- Hamburgerbroek 2000, fase 2
- Oostelijke Randweg 2009
- Opstelspoor station Doetinchem - 2014
- Verheulswaide - Vredesteinterrein 2010
- Verheulswaide - Vredesteinterrein 2010 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
- Verheulswaide revitalisering 4 percelen - 2012
- Vijverberg - Rekhemseweg

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging bestemmingsplannen en beheersverordening, deelgebied Verheulswaide, Wijnbergen en Hamburgerbroek*

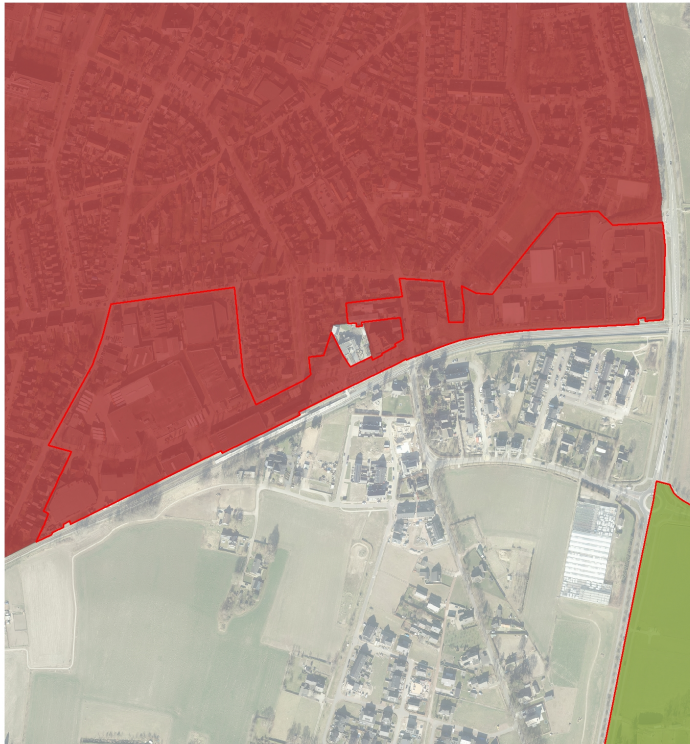


**Legenda**

- Plangebied
- Beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging beheersverordening, deelgebied De Huet en Keppelseweg*

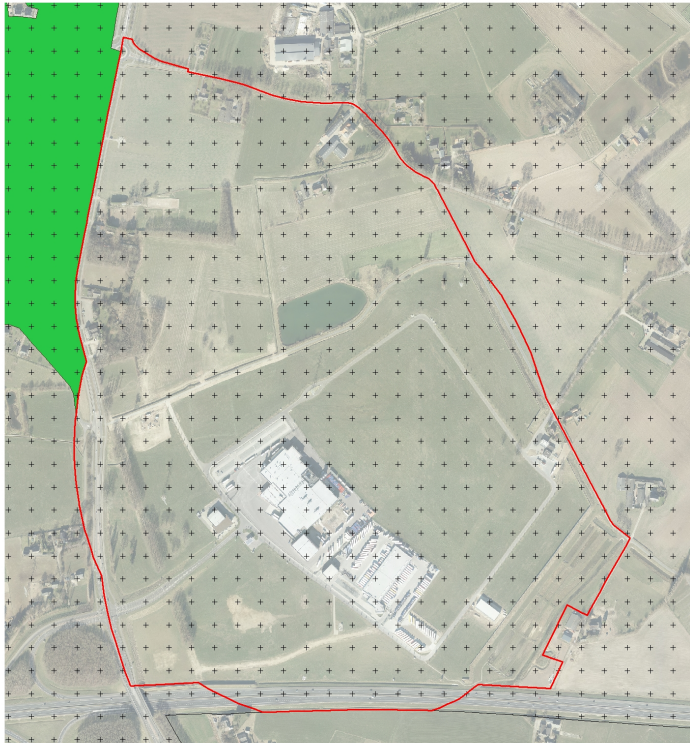


**Legenda**

- Plangebied
- RBT 2009 en RBT 2009 gedeeltelijke herziening externe veiligheid
- Wehl 2008

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging bestemmingsplan, deelgebied Diepenbroek Zuid*

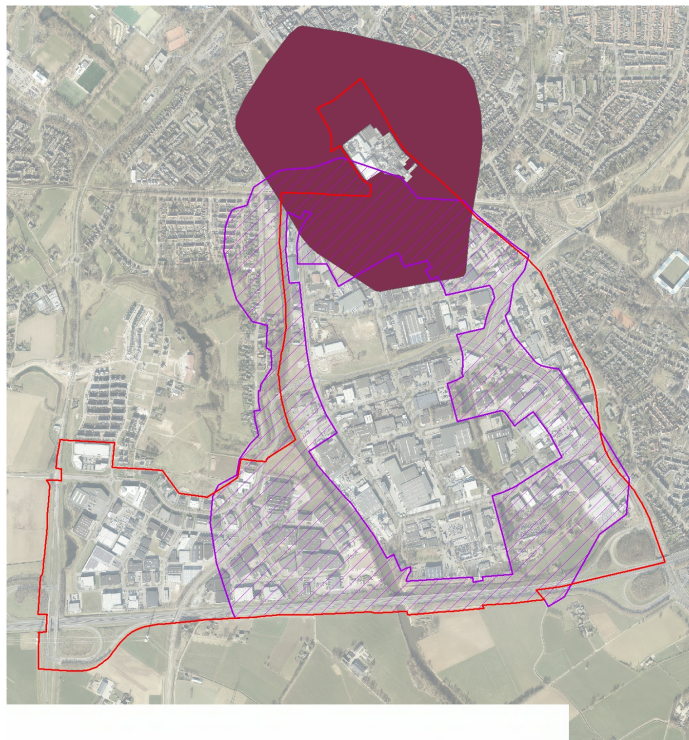


**Legenda**

- Plangebied
- Parkeren - 2018
- Planologisch beleid 2011

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging parapluperzoningen, deelgebied A18 Bedrijvenpark*

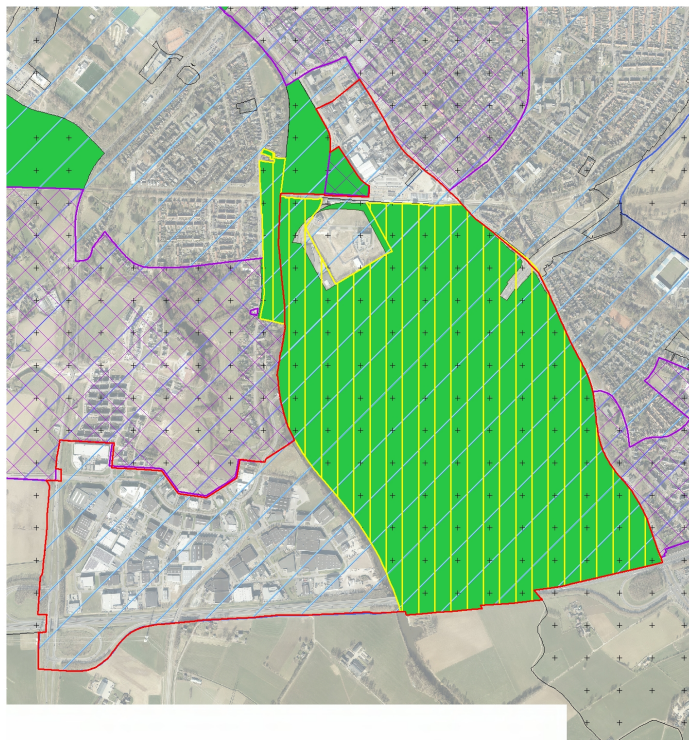


**Legenda**

- Plangebied
- Geluidszone Verheulswiede
- Geluidszone Hamburgerbroek

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging parapluherzelingen geluidszones Verheulswiede en Wijnbergen (blijven bestaan), deelgebied Verheulswiede, Wijnbergen en Hamburgerbroek*

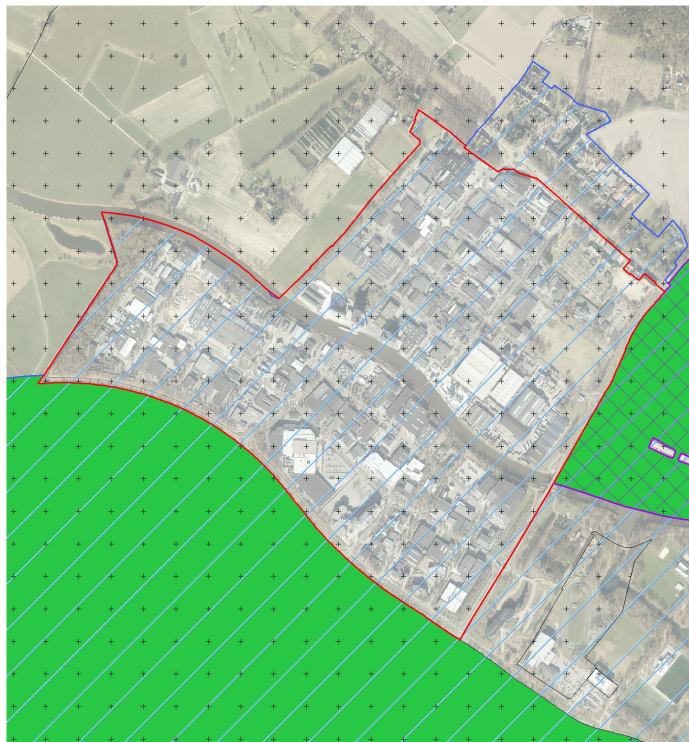


**Legenda**

- Plangebied
- Verbod bedrijfwoningen 2009
- Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018
- Parkeren - 2018
- Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013
- Planologisch beleid 2011

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging parapluherzelingen (die vervallen), deelgebied Verheulswiede, Wijnbergen en Hamburgerbroek*

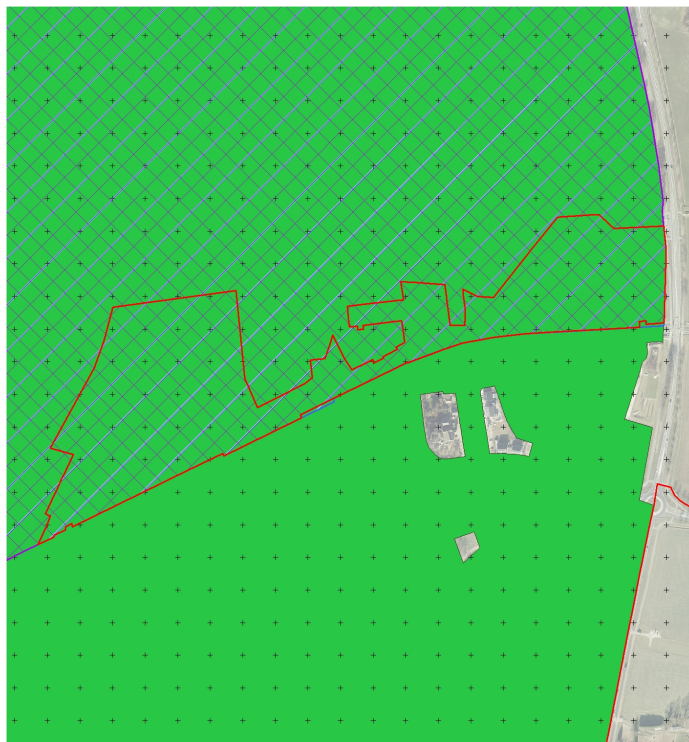


**Legenda**

- Plangebied
- Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018
- Parkeren - 2018
- Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013
- Planologisch beleid 2011

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging parapluherzelingen, deelgebied De Huet en Keppelseweg*



**Legenda**

- Plangebied
- Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018
- Parkeren - 2018
- Verbod dak- en thuislozenvoorziening - 2013
- Planologisch beleid 2011

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging parapluherzelingen, deelgebied Diepenbroek Zuid*



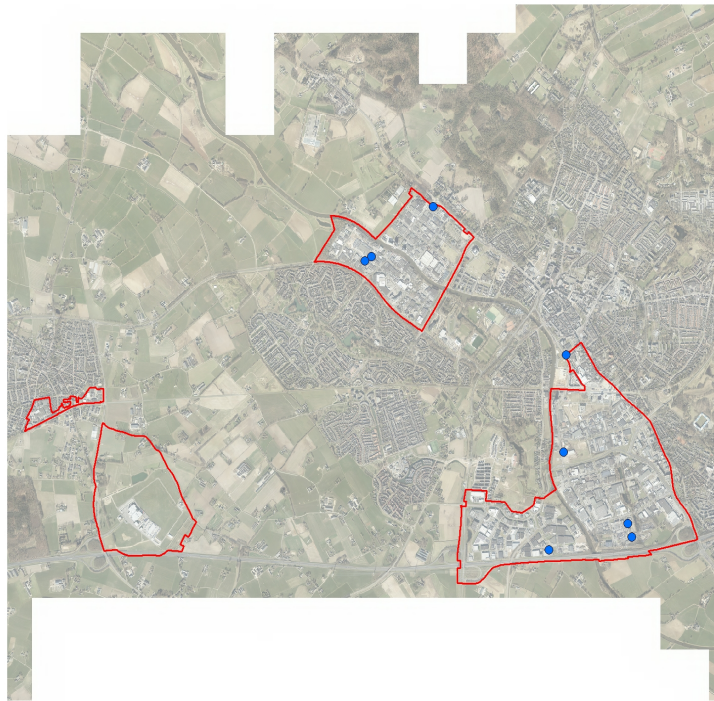
De parapluziendingen gelden zoals te zien is niet meer voor alle deelgebieden. Dit komt omdat nadat de parapluziending is vastgesteld, de eventuele planologische opvolger (een bestemmingsplan of beheersverordening) de vervanger daarvan is. De parapluziending(en) is in dit geldende planologische regime integraal verwerkt.

Als voorbeeld: De parapluziending 'verbod bedrijfswoningen 2009' is nu alleen nog van toepassing op het bedrijventerrein Verheulswede. Dit komt omdat de parapluziending in alle andere gebieden al in het nieuwe planologische regime (bestemmingsplan of beheersverordening) is vertaald.

### Vrijstellingen

In de loop van de tijd, zijn er diverse vrijstellingen verleend van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de toen geldende wet, is de naam anders. Het gaat hierbij om vrijstellingen en omgevingsvergunningen met een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (VS). In de tabel hierna zijn de planologisch relevante vrijstellingen opgenomen, die verleend zijn na vaststelling van het desbetreffende geldende bestemmingsplan of beheersverordening.

Plantype	Plannaam	Status en datum
VS	Roerstraat 15, Doetinchem	Verleend 01-11-2001
VS	Voltastraat 4, Doetinchem	Verleend 07-02-2002
VS	Plakhorstweg 1, Doetinchem	Verleend 13-02-2004
VS	Voltastraat 77, Doetinchem	Verleend 27-10-2004
VS	C Missetstraat 5, Doetinchem	Verleend 28-06-2011
VS	Havenstraat 9, Doetinchem	Verleend 13-11-2012
VS	Expeditiweg 12, Doetinchem	Verleend 03-12-2015
VS	Roerstraat 1, Doetinchem	Verleend 08-08-2018



#### Legenda

- Vrijstellingen
- Plangebied

gemeente [gD] Doetinchem

#### *Ligging vrijstellingen*

Voor deze locaties is de bestemming destijds niet gewijzigd. Maar het gerealiseerde bouwplan of functiewijziging is in de vrijstelling beschreven. De vrijstellingen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019', waarbij nu zo nodig de bestemming gewijzigd is.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 *Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur*

PM

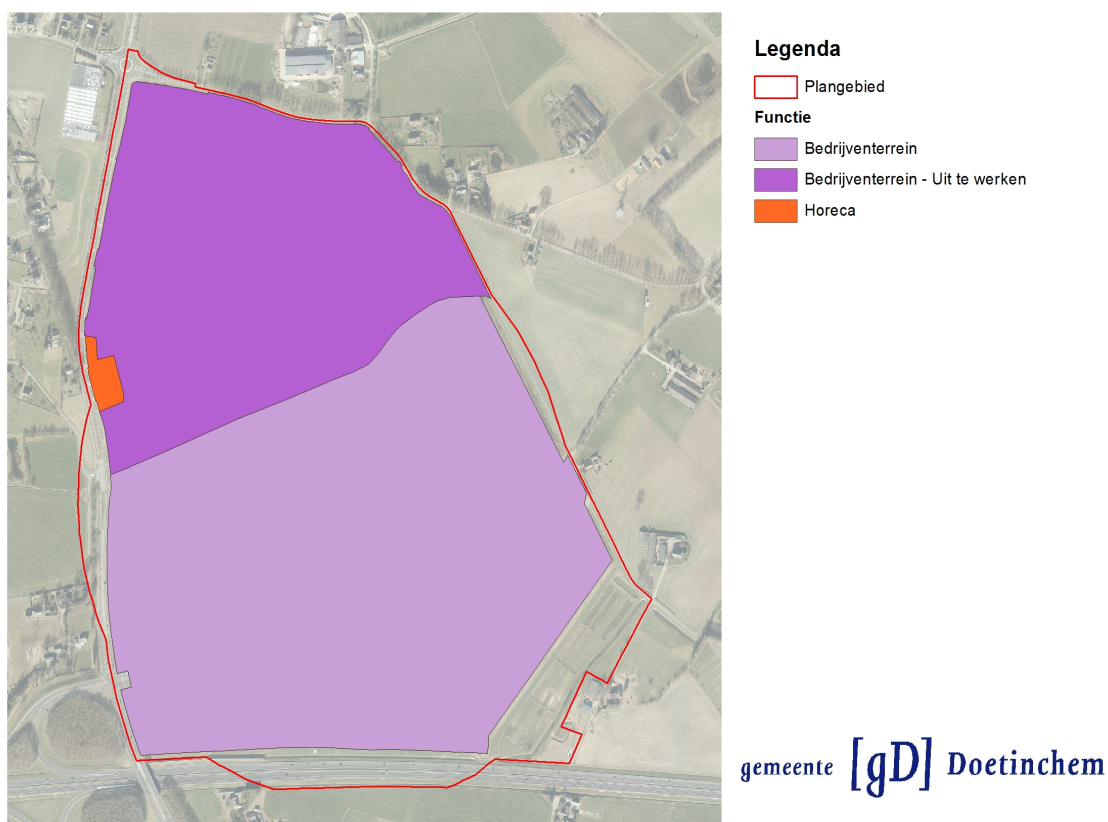
### 2.2 *Functies*

In deze paragraaf wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn. Binnen het plangebied van de bedrijventerreinen is de voornaamste functie bedrijventerrein. Binnen de verschillende deelgebieden komen ook andere functies voor zoals volumineuze detailhandel, perifere detailhandel en zelfstandige kantoren. Binnen de bedrijventerreinen komt de functie wonen niet veel voor. Dit komt omdat een bedrijventerrein niet bedoeld is om te wonen. De woonfunctie kan beperkend werken voor de bedrijven die er omheen liggen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels. Navolgend volgt per deelgebied een uiteenzetting van de voornaamste functies.

## A18 Bedrijvenpark

Gemeente Doetinchem heeft samen met de gemeenten Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Montferland het A18 Bedrijvenpark ontwikkeld om te kunnen voldoen aan de gestegen vraag naar uitgeefbaar terrein.

Het A18 Bedrijvenpark is gelegen aan de snelweg A18 bij de afslag Wehl. Dit bedrijvenpark is een ontwikkelingslocatie voor grootschalige bedrijven. Op het bedrijventerrein is zware industrie toegestaan waar op andere bedrijventerreinen het milieuaspect vaak een beperkende factor is. De kavels voor het zuidelijk deel zijn al uitgegeven. In het zuidelijk deel zit onder andere een vleesverwerkingsbedrijf, transportbedrijf, autogarage en een kunststofbewerker. Voor het noordelijk deel heeft de gemeente een uitwerkingsplicht. Functies die op dit moment nog in dit gebied gevestigd zijn zoals enkele woningen, zullen in de toekomst verdwijnen.



*Ligging van de verschillende functies binnen deelgebied A18 Bedrijvenpark*

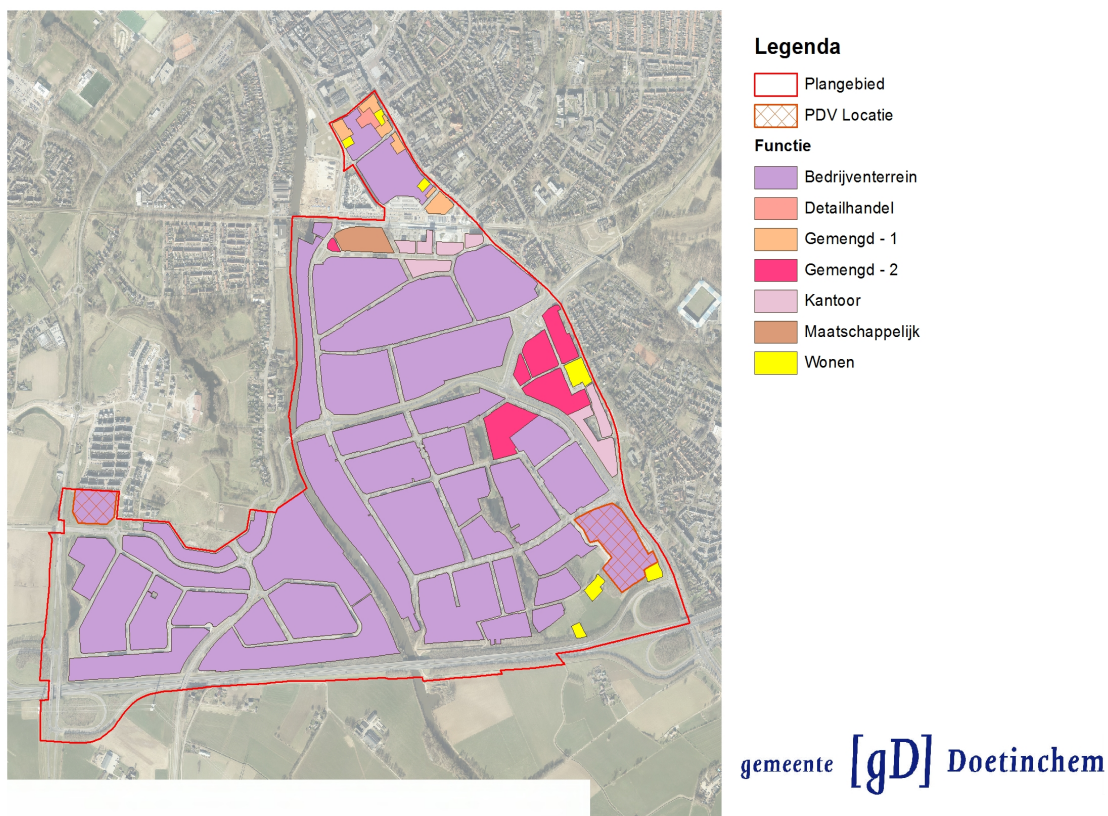
## Verheulswede, Wijnbergen en Hamburgerbroek

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

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

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

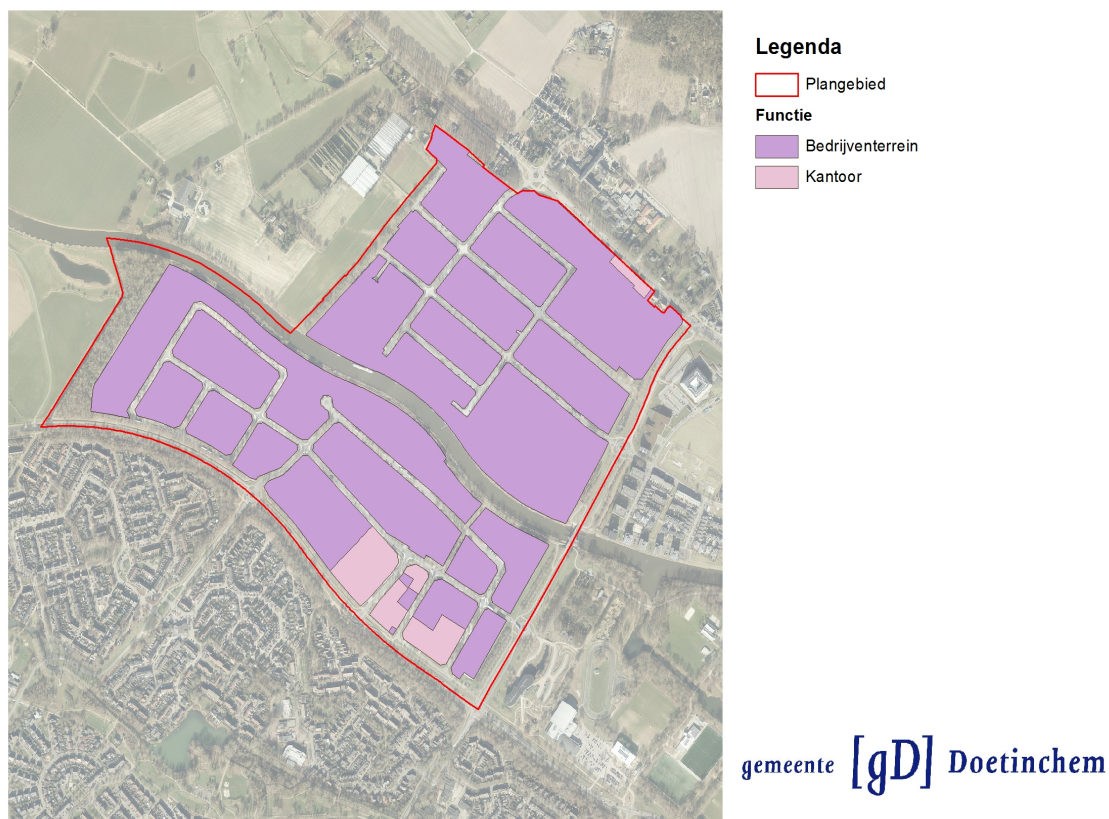
Aan de noord- en oostzijde van bedrijventerrein Hamburgerbroek (langs de IJsselkade en Terborgseweg) is sprake van enige menging van functies zoals bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. Aan de zuidzijde van Hamburgerbroek ligt het treinstation Doetinchem.



*Ligging van de verschillende functies binnen deelgebied Verheulswede, Wijnbergen en Hamburgerbroek*

## De Huet en Keppelseweg

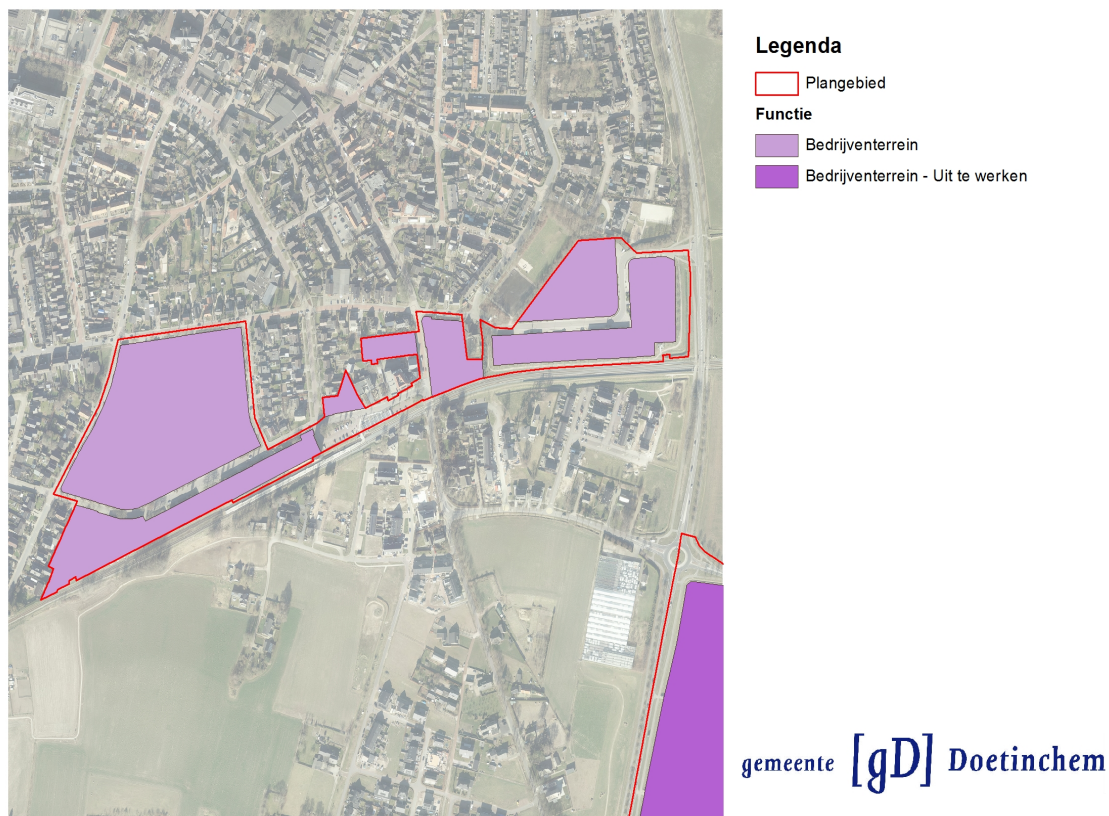
Bedrijventerreinen De Huet en Keppelseweg zijn gelegen aan de noordkant van Doetinchem. De Oude IJssel vormt de scheiding tussen beide bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein De Huet kent diverse groothandels, maak- en verwerkingsbedrijven. Ook zijn er enkele zelfstandige kantoren aanwezig. Bedrijventerrein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



*Ligging van de verschillende functies binnen deelgebied De Huet en Keppelseweg*

## Diepenbroek Zuid

Dit bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van Wehl en ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Op het bedrijventerrein zijn verwerkings- en maakbedrijven gevestigd, onder andere een eierhandel en een interieurbouwer. Ook zijn er dienstverlenende bedrijven en verkooppunten van volumineuze goederen aanwezig.



*Ligging van de verschillende functies binnen deelgebied Diepenbroek Zuid*

## 2.3 Ontwikkelingen

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

### 1) Perceel naast Radonstraat 8 (A18 Bedrijvenpark)

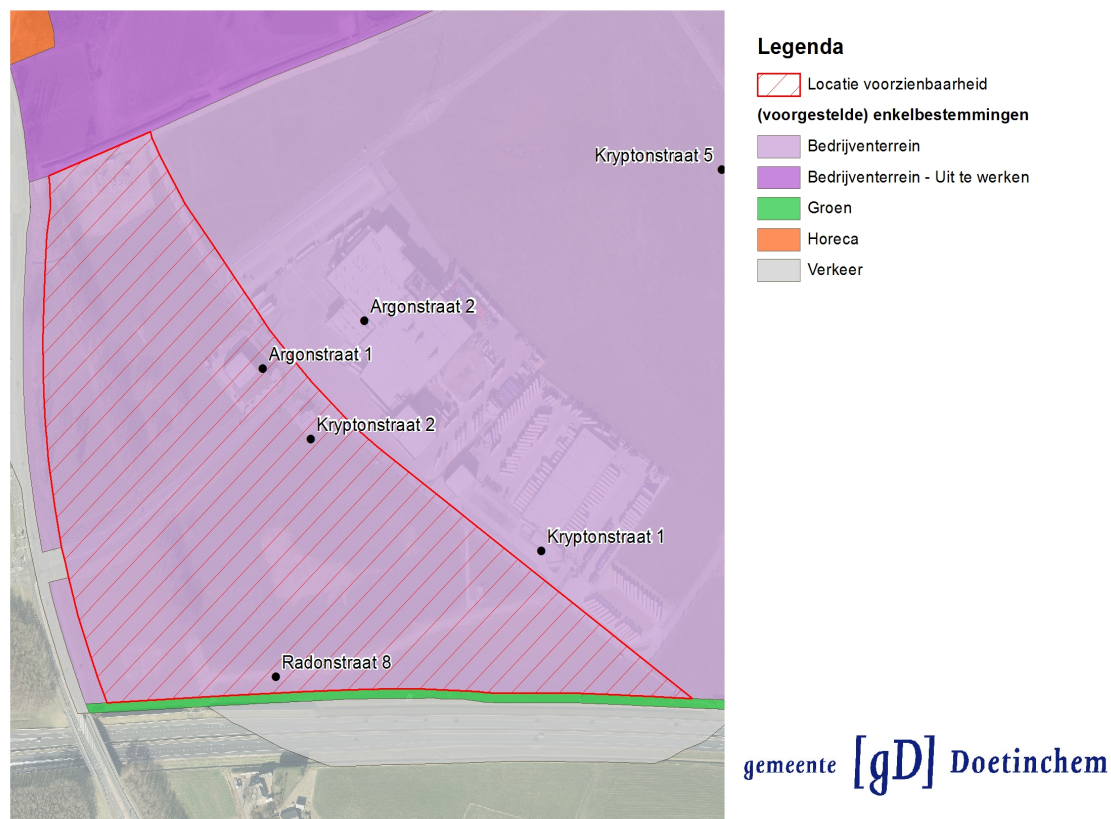
Op het perceel naast Radonstraat 8 was een hotel mogelijk. Deze hotelmogelijkheid is geschrapt in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Hiermee is het niet meer mogelijk om in deze hoek een hotel te realiseren. De behoefte voor een hotel op deze locatie is niet meer aanwezig.





## 2) Locatie hoek Weemstraat/A18 (o.a. Argonstraat 1)

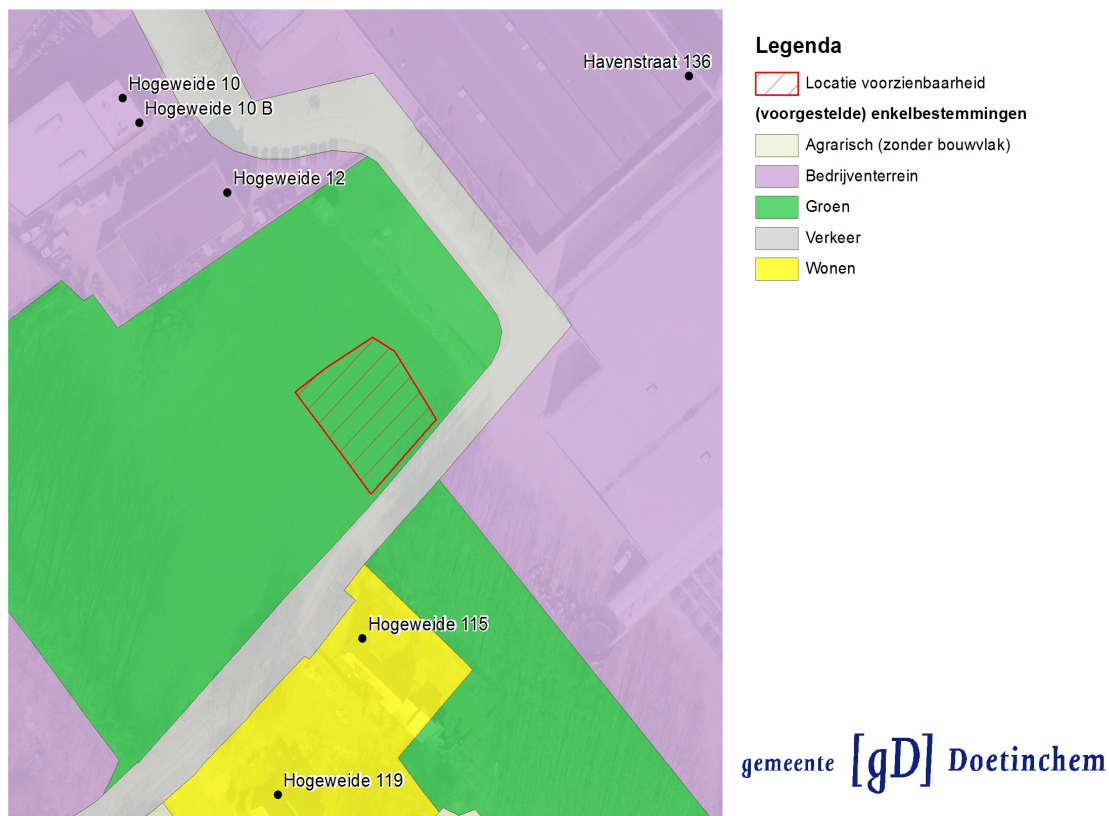
In de hoek van de snelweg A18 en de Weemstraat bij onder andere de Argonstraat 1, is de geldende planologische mogelijkheid van grote zelfstandige kantoren geschrapt. Dit omdat er geen behoefte is aan grote zelfstandige kantoren. In de gemeente zijn nieuwe grote zelfstandige kantoren alleen nog mogelijk in de stationsomgeving van Hamburgerbroek-Zuid en langs de Terborgseweg-Koopmanslaan in de stad Doetinchem.



Ligging van de locatie hoek Weemstraat/A18 (o.a. Argonstraat 1)

### 3) Perceel tegenover Hogeweide 115 (Verheulswaide)

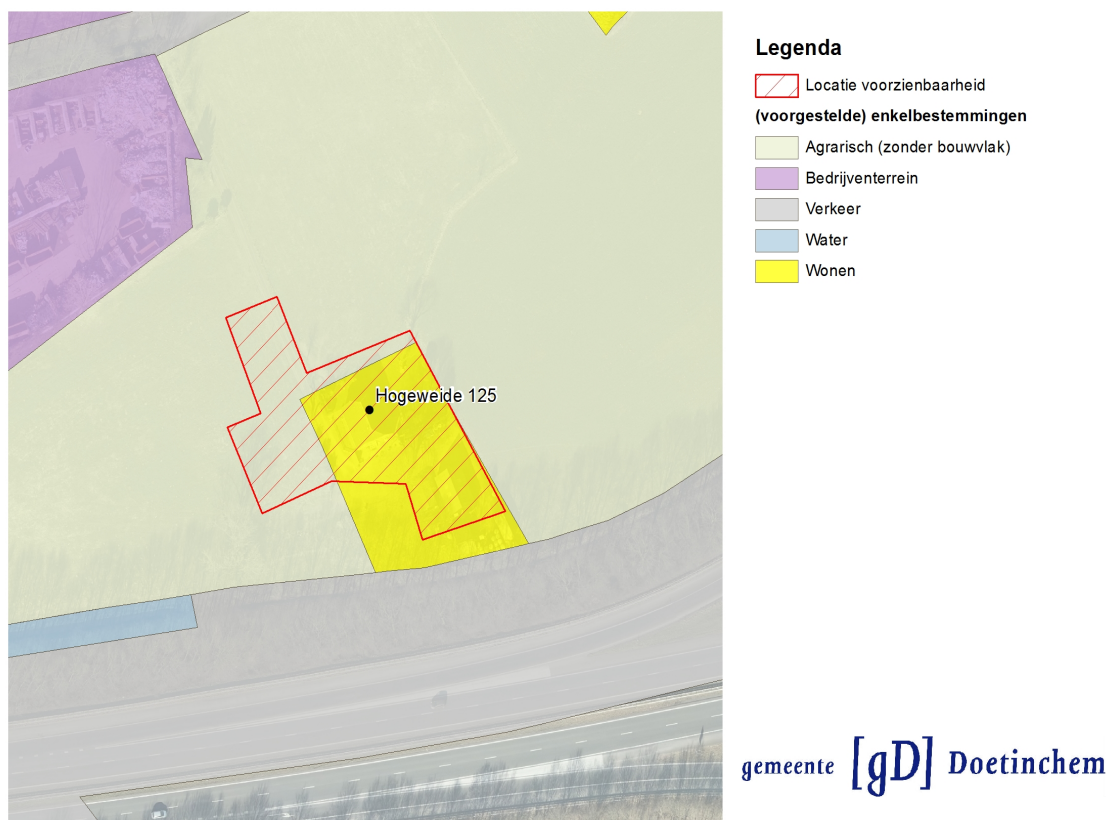
Op de locatie schuintegenover Hogeweide 115 was een woonbestemming opgenomen. Deze woning is in 2005/2006 gesloopt en niet meer terug gebouwd. Doordat er feitelijk geen woning aanwezig is, is de bestemming in dit voorontwerp omgezet naar de bestemming 'Groen'. Hiermee is de planologische situatie aangepast op basis van de feitelijke situatie.



*Ligging van het perceel tegenover Hogeweide 115 (Verheulswaide)*

#### 4) Perceel Hogeweide 125 (Verheulswiede)

Bij deze locatie is het geldende agrarische bouwvlak geschrapt. Uit dossieronderzoek blijkt dat er bedrijfsmatig geen dieren gehouden worden. Ook vindt er geen andere (agrarische) bedrijvigheid plaats op dit adres. Daarom is nu de feitelijke situatie, wonen en agrarisch zonder bouwvlak, als zodanig bestemd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Voor de aanwezige bebouwing waarin gewoond wordt is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een agrarisch bedrijf uit te oefenen.



*Ligging van het perceel Hogeweide 125 (Verheulswiede)*



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

- structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Rijksoverheid, inwerking getreden op 13 maart 2012;
- besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- besluit ruimtelijke ordening, Rijksoverheid, 21 april 2008, inclusief latere wijzigingen, laatstelijk gewijzigd 1 juli 2017;
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- structuurvisie Doetinchem 2035, gemeente Doetinchem, vastgesteld 26 september 2013;
- doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurmota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- doetinchem: Cultuurhistorierijk!, gemeente Doetinchem, vastgesteld 25 september 2008;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;
- parkeervisie gemeente Doetinchem 2017-2020, gemeente Doetinchem, vastgesteld 8 juni 2017.

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

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

### 3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

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

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

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

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

## **Conclusie**

Het voorliggende plan maakt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk, het beperkt zelfs de bestaande mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen. Om die reden is toetsing aan de ladder niet nodig.

### **3.3 Omgevingsvisie en -verordening**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland**

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

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

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

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

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

#### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving. In 2019 zal de verordening opnieuw geactualiseerd worden, zodat deze verder in lijn wordt gebracht met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en anticipeert op de eisen van de Omgevingswet.

#### **Onderzoek en conclusie**

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

Het plan sluit derhalve aan op de provinciale visie.

### **3.4 Regionaal beleid**

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

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

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

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

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

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 3.5.1 Herziene woningbouwstrategie 2015. De genoemde raadsbesluiten van 5 november 2015 en 22 september 2016 zijn als bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting gevoegd.

#### **3.4.2 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek**

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

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

Het doel is behoud van een zo aantrekkelijk mogelijk winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein. Winkelcentra zijn de visitekaartjes van de kernen en zijn hierdoor zeer belangrijk voor het woon- en leefklimaat. De regionale afspraken vormen de basis voor het lokaal beleid en (toetsing van) lokale ontwikkelingen. Meer over het lokale detailhandelsbeleid in paragraaf 3.5.2 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Herziene woningbouwstrategie 2015**

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

Dit betekent dat alleen nieuwe woningen gebouwd mogen worden die passen in de HWS. Alle overige woningen, ook dienstwoningen, die niet in de HWS passen worden uitgesloten. Dit betekent dat de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe woningen in geldende bestemmingsplannen geschrapt moet worden. Daarom is het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019' opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft het concrete beleidsvoornemen weer om de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden te schrappen.

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

### **Onderzoek en conclusie**

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

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

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

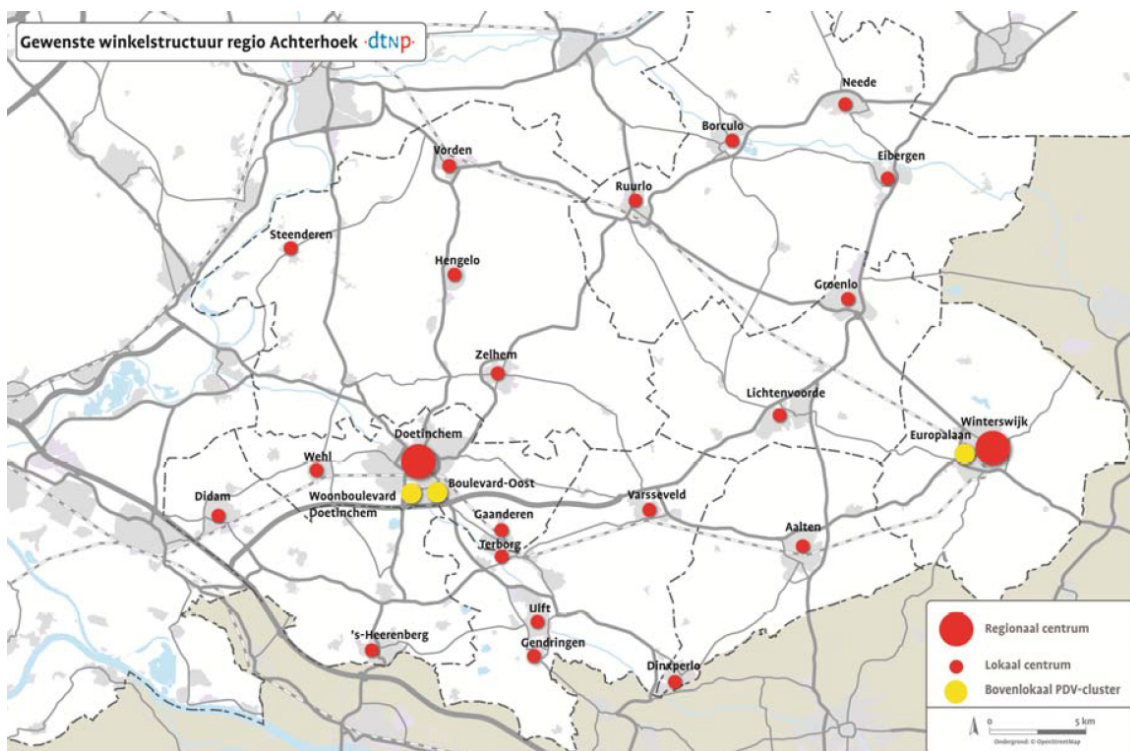
### **3.5.2 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem**

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

- vitaal en aantrekkelijk houden van de centra van de hoofdkernen in de regio. De hoofdkernen binnen de Achterhoek zijn:
  1. regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk;
  2. lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's-Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Ulf, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem;
- de drie bestaande grootschalige PDV-concentraties, Woonboulevard Doetinchem, Boulevard-Oost (Doetinchem) en Europalaan (Winterswijk), hebben hun functie in de huidige structuur als bovenlokale PDV-clusters. PDV staat voor perifere detailhandelsvestigingen: bouwmarkten, woonwarenhuizen, meubel- annex woontextielzaken en/of tuincentra. Voor



- deze branches is vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding voor uitbreiding;
- in de overige kernen en stadswijken zijn de bestaande dagelijkse winkelvoorzieningen een aanvulling op de hoofdcentra en hebben een functie als basisvoorziening in de directe nabijheid. Deze winkels kunnen behouden blijven mits economisch rendabel op het lokale verzorgingsniveau van deze kleine kern of wijk;
- bovenstaande leidt tot het volgende kaartbeeld van de gewenste regionale winkelstructuur in de Achterhoek.



#### *Gewenste winkelstructuur regio Achterhoek*

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

De gewenste supermarkt hoofdstructuur voor de gemeente Doetinchem is:

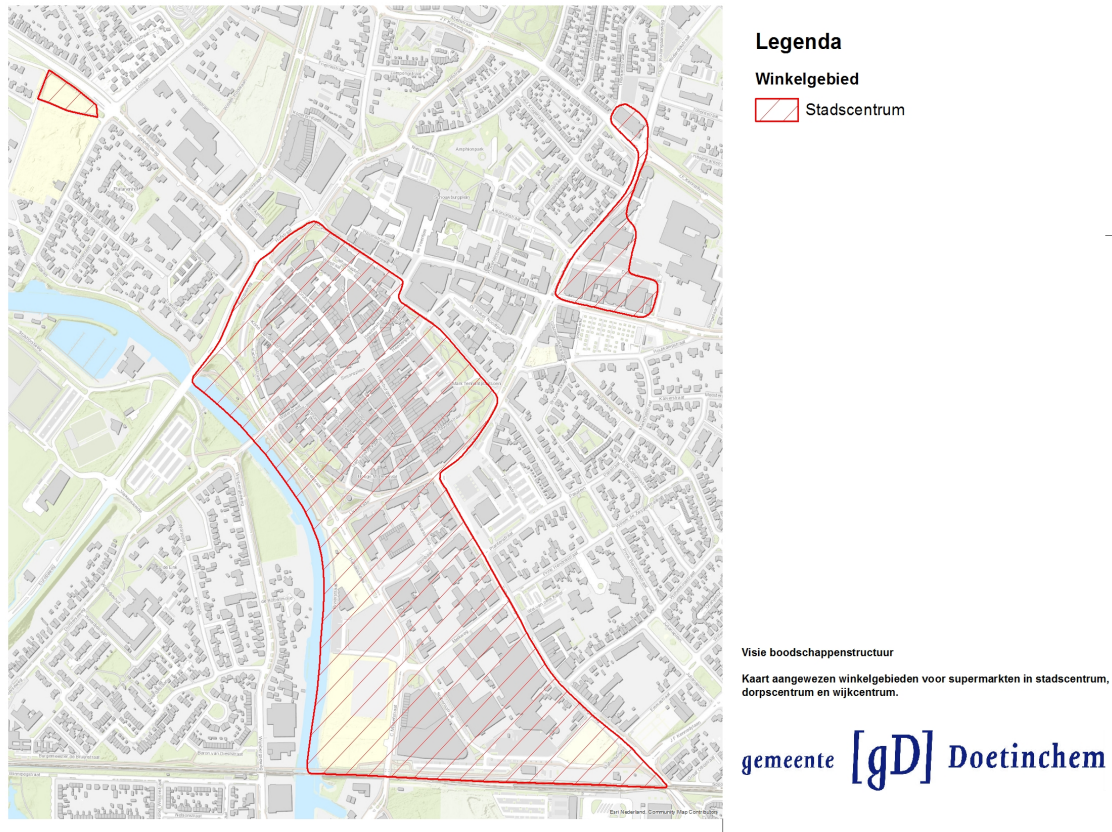
- een sterk centrumaanbod bestaande uit enkele nabij het stadscentrum gelegen supermarkten, bij voorkeur gespreid om het centrum, (De bestaande supermarkten aan de oostkant van het centrum en twee nieuwe locaties aan de westkant Saronix-Heelweg en Iseldoks-Intermeco);
- twee moderne wijkwinkelcentra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

In de navolgende paragraaf 3.5.2.1 Visie boodschappenstructuur is de nadere uitwerking weergegeven van de boodschappenstructuur in de gemeente Doetinchem.

### 3.5.2.1 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.

Het winkelgebied dat deels binnen het voorliggende bestemmingsplan ligt is het winkelgebied Stadscentrum. Bedrijventerrein Hamburgerbroek valt binnen het Stadscentrum.



#### *Winkelgebied 'stadscentrum': Doetinchem*

Voor supermarkten is vastgesteld dat:

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

#### **Onderzoek en conclusie**

Binnen het plangebied komt een aantal bestemmingen voor waar detailhandel mogelijk is. Zie ook paragraaf 2.2 Functies. In het plangebied zijn de twee PDV-locaties gelegen (Woonboulevard

Wijnbergen en Boulevard Oost-Verheulsweide). Deze twee locaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan ook als zodanig positief bestemd. Binnen deze PDV-locaties is alleen perifere detailhandel mogelijk.

Binnen het plangebied zijn geen supermarkten aanwezig. Nieuwe supermarkten zijn op grond van het gemeentelijk detailhandelsbeleid niet gewenst en daarom is een planologisch verbod nodig voor de mogelijkheid bij recht. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorzienbaarheid gecreëerd voor het verbod van nieuwe supermarkten binnen de functie detailhandel in alle bestemmingen waar deze functie voorkomt. De supermarkten, die vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:

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

Deze supermarkten worden positief bestemd in het bestemmingsplan.

### **3.5.3 Ruimte voor kantoren**

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

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

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

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

De bovenstaande lijn zal worden aangehouden voor alle ruimtelijke plannen.

### **Onderzoek en conclusie**

Binnen het plangebied komt een aantal locaties voor waar kantoren mogelijk zijn. Zie ook paragraaf 2.2 Functies. Zowel de aangewezen kantorenlocatie van de stationsomgeving van Hamburgerbroek-Zuid als ook de kantorenlocatie langs de Terborgseweg-Koopmanslaan komen in het plangebied voor. Buiten deze twee aangewezen gebieden zijn grote zelfstandige kantoren niet gewenst. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorzienbaarheid gecreëerd van het

verbod op nieuwe grote zelfstandige kantoren (groter dan 500 m<sup>2</sup>). De grote zelfstandige kantoren, die vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:

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

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

De grote zelfstandige kantoren van de twee gewenste kantorenlocaties worden in het voorliggende bestemmingsplan niet beperkt in de maximale gebruiksmogelijkheden. Voor deze twee locaties is het nu geldende bestemmingsplan leidend.

## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

### 4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingplan 'Bedrijventerreinen - 2019' is geen onderzoek uitgevoerd naar de diverse milieuaspecten en andere aspecten zoals water, archeologie en flora & fauna. Het voorliggende bestemmingsplan introduceert geen nieuwe gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan legt de huidige situatie vast en beperkt daarnaast de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe woningen, nieuwe supermarkten en de oppervlakte van grote zelfstandige kantoren binnen de aangegeven bestemmingen. Om die reden is nader onderzoek hiernaar niet nodig.

### 4.2 PM



## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

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

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

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

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

1. Ongebruikte woningbouwmogelijkheden te schrappen;

2. Nieuwe supermarkten uit te sluiten;
3. Zelfstandige kantoren te beperken tot een bruto-voeropervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van 4 locaties aan te passen aan het feitelijke gebruik, zoals weergegeven in paragraaf 2.3;
5. De drie woonwagendplaatsen aan de Roerstraat 2, 7 en 15 vast te leggen als bedrijfswoning uitsluitend in de vorm van een woonwagen.

### **Woningen**

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

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

Deze woningen worden gezien als bestaande woningen. Deze woningen worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan. Onder de bovenstaande woningen vallen ook bestaande bedrijfswoningen.

### **Supermarkten**

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van aanwezige supermarkten, die voldoen aan de begripsomschrijving supermarkt (onder andere moet de verkoopvoeropervlakte groter zijn dan 300 m<sup>2</sup>). 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'. In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn nu geen supermarkten aanwezig.

### **Grote zelfstandige 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 regel als volgt:

#### *Bestaande maten*

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

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

#### Kantoren in de stationsomgeving van Hamburgerbroek-Zuid en langs de Terborgseweg-Koopmanslaan

Voor de grote zelfstandige kantoren in de stationsomgeving van Hamburgerbroek-Zuid en langs de Terborgseweg-Koopmanslaan geldt de voorgaande beperkingen niet. Zij zijn aangeduid op de plankaart met de aanduiding 'kantoor'. Zij kunnen op basis van de geldende planologische mogelijkheden desgewenst wel blijven uitbreiden.

#### **Woonwagenstandplaatsen**

De woonwagenstandplaatsen aan de Roerstraat 2, 7 en 15 zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan. De bedrijfswoningen aan de Roerstraat 2, 7 en 15 mogen alleen in de vorm van een woonwagen gebruikt worden. De bewoner van deze woonwagen moet een relatie hebben met het bedrijf. Daarom is er voor deze percelen een speciale aanduiding 'woonwagenstandplaats' opgenomen.

##### *5.2.2.1 Agrarisch*

PM

##### *5.2.2.2 Bedrijventerrein*

PM

##### *5.2.2.3 Bedrijventerrein - Uit te werken*

PM

##### *5.2.2.4 Detailhandel*

PM

##### *5.2.2.5 Gemengd - 1*

PM

#### 5.2.2.6 Gemengd - 2

PM

#### 5.2.2.7 Groen

PM

#### 5.2.2.8 Horeca

PM

#### 5.2.2.9 Kantoor

PM

#### 5.2.2.10 Maatschappelijk

PM

#### 5.2.2.11 Natuur

PM

#### 5.2.2.12 Verkeer en Verkeer - Railverkeer

PM

#### 5.2.2.13 Water

PM

#### 5.2.2.14 Wonen

PM

#### 5.2.2.15 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden

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

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen:  
als een afwijking of wijziging op een aangrenzend perceel van zodanige invloed is dat deze grond, minder goed te gebruiken is dan het was, dan is het niet gewenst om aan de afwijking of wijziging mee te werken;

- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is:  
ten aanzien van de binnen een regeling toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieu- en andere aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Als hierdoor de omgeving nadelig belast wordt, dan is medewerking niet gewenst;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is:  
de (met name) financiële uitvoerbaarheid van een plan moet hierbij onderbouwd worden. Aan een (financieel) niet haalbaar plan kan niet meegewerkt worden.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### *5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel*

PM

#### *5.2.3.2 Algemene bouwregels*

PM

#### *5.2.3.3 Algemene gebruiksregels*

PM

#### *5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels*

PM

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

PM

#### *5.2.3.6 Overige regels*

PM

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

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.



## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019' regelt dat de voorzienbaarheid gecreëerd is voor het schrappen van:

1. ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden;
2. ongebruikte - latente supermarktmogelijkheden;
3. grote zelfstandige kantoren boven de 500 m<sup>2</sup>;
4. planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden:
  - a. Perceel naast Radonstraat 8 (A18 Bedrijvenpark);
  - b. Locatie hoek Weemstraat/A18 (o.a. Argonstraat 1);
  - c. Perceel tegenover Hogeweide 115 (Verheulswaide);
  - d. Perceel Hogeweide 125 (Verheulswaide);
5. De drie woonwagendplaatsen aan de Roerstraat 2, 7 en 15 vast te leggen als bedrijfswoning in uitsluitend de vorm van een woonwagen.

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

Op zijn vroegst 12 maanden na terinzagelegging van dit voorontwerpbestemmingsplan wordt de procedure vervolgd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Meer hierover in hoofdstuk 7 Procedure.

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

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019' wordt t.z.t. omgezet in het ontwerpbestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Als het bestemmingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad dan zijn de beleidsmatige keuzes vanuit de Herziene woningbouwstrategie 2015, het detailhandelsbeleid en het kantorenbeleid ook daadwerkelijk planologisch verankerd voor dit plangebied. Meer hierover in hoofdstuk 7 Procedure.



## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Algemeen

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

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

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

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

### 7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op PM gepubliceerd in

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

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

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

PM (resultaten inspraak toevoegen)

### 7.3 Overleg

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

- PM

