

# **Doetinchem Oost - 2018**

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	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	15
2.2 Functies	15
2.3 Ontwikkelingen	23
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>27</b>
3.1 Inleiding	27
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	27
3.3 Provinciaal beleid	28
3.4 Regionaal beleid	28
3.5 Gemeentelijk beleid	29
<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 Doetinchem Oost.

### Doel

Met het voorontwerp bestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018' wordt het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden en supermarkten te schrappen. Daarnaast wordt voorzienbaarheid gecreëerd voor het beperken van grote zelfstandige kantoren.

### Opzet bestemmingsplan

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

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

### Woningen

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

### Supermarkten

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

### Kantoren

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

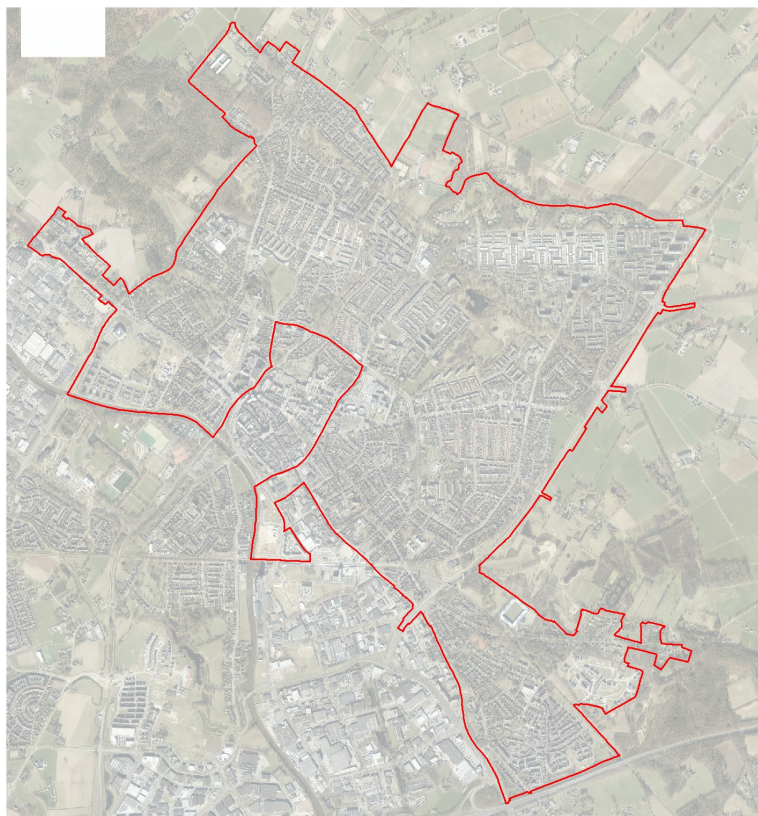
Stationslocatie en de locatie Koopmanslaan. Dit betekent dat op andere locaties geen nieuwe grote zelfstandige kantoren gewenst zijn. Om uitvoering te geven aan de vastgestelde kantorennota worden voor alle overige kantorenlocaties een bruto-vloeroppervlakte beperking opgelegd van 500 m<sup>2</sup>. Zelfstandig kantoren met een legaal grotere bruto-vloeroppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> worden geregeld met de 'bestaande matenregeling'. Dit betekent dat voor deze kantoren de legaal vergunde oppervlaktemaat als maximum geldt.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft ligt aan de noord- en oostkant van Doetinchem. Het plangebied bestaat uit de wijken/buurtten

- Torenallee/IJsseltuinen;
- Het Loo;
- De Happert;
- De Kruisberg;
- Bezelhorst;
- IJkenberg;
- Wonninkhage;
- Overstegen;
- Rozengaardseveld;
- Schöneveld;
- De Pas;
- De Vijverberg;
- Oosseld.

Ook sportpark De Bezelhorst maakt onderdeel uit van het plangebied. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangegeven.



### Legenda

 Plangebied

gemeente **[gD]** Doetinchem



*Ligging plangebied bestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018'.*

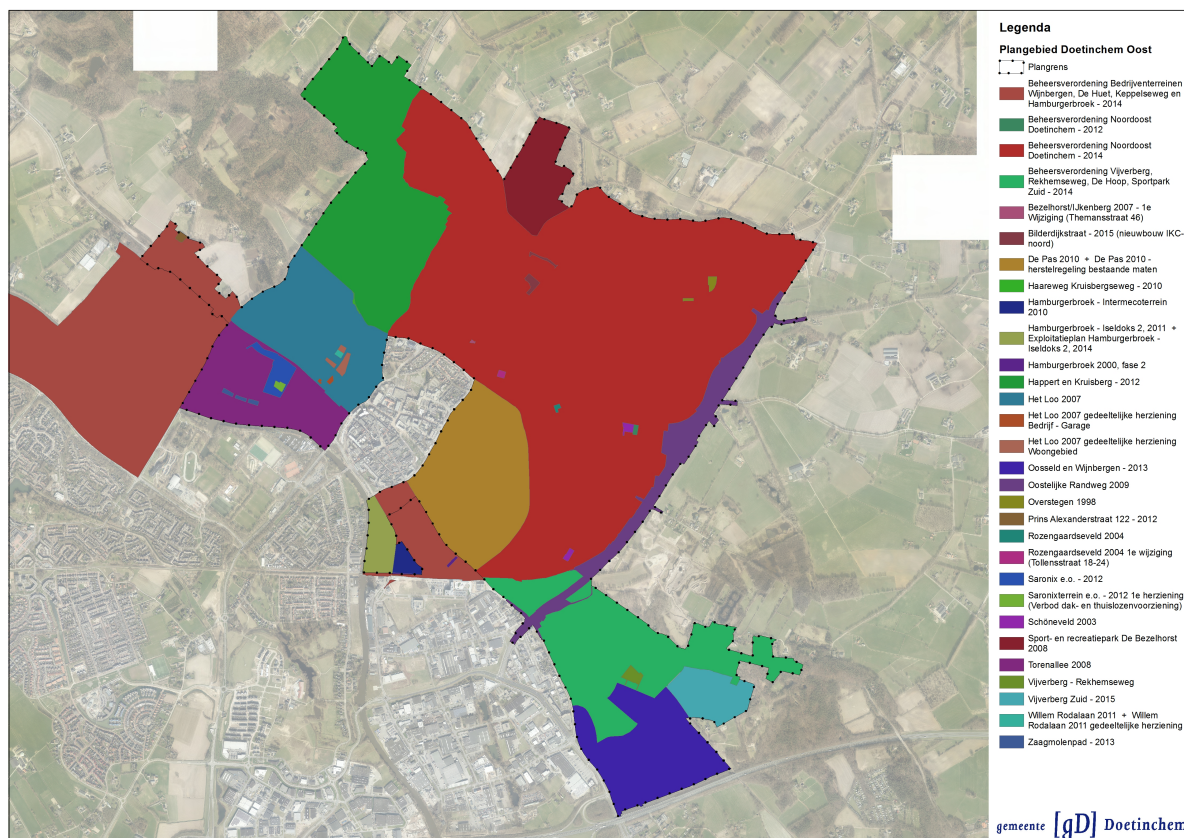
### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Binnen het plangebied gelden een groot aantal bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen. Zodra het bestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018' onherroepelijk is zullen die voor het plangebied vervallen. De geldende plannen zijn bestemmingsplannen (BP), beheersverordeningen (BHV) en parapluziekeningen (PH). In de tabel hierna zijn deze plannen benoemd.

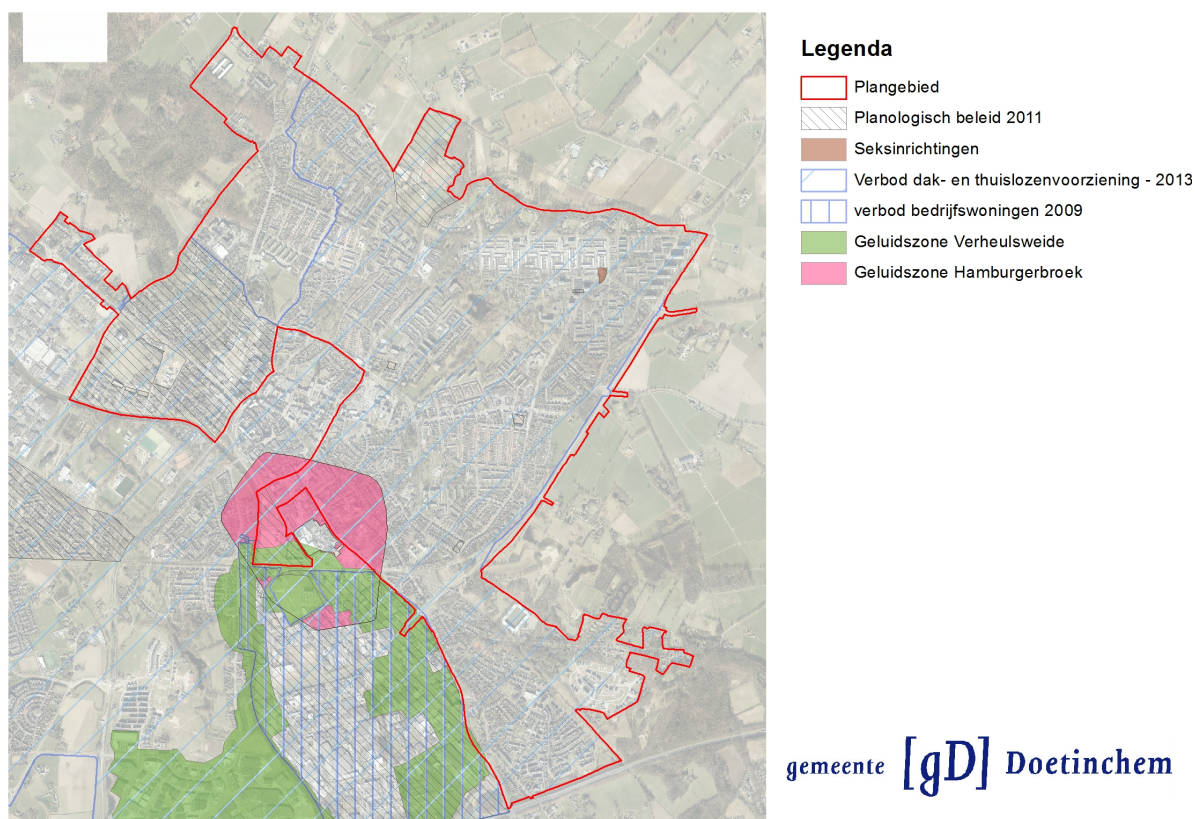
<b>Plantype</b>	<b>Plannaam</b>	<b>Datum vaststelling (VG) of onherroepelijk (OH)</b>
BHV	Bedrijventerrein Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014	18 december 2014 (VG)
BHV	Noordoost Doetinchem 2012	6 december 2012 (VG)
BHV	Noordoost Doetinchem - 2014	18 december 2014 (VG)
BHV	Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop en Sportpark Zuid - 2014	11 december 2014 (VG)
BP	Bezelhorst/IJkenberg 2007 - 1e Wijziging (Themansstraat 46)	23 oktober 2012 (VG)
BP	Bilderdijkstraat - 2015 (nieuwbouw IKC-noord)	17 december 2015 (VG)
BP	De Pas 2010	16 januari 2013 (VG)
BP	De Pas 2010 - herstel regeling bestaande maten	28 november 2013 (VG)
BP	Haareweg Kruisbergseweg - 2010	2 februari 2012 (VG)
BP	Hamburgerbroek - Intermecoterrein 2010	28 juli 2011 (VG)
BP	Hamburgerbroek - Iseldoks 2, 2011	24 september 2015 (VG)
BP	Hamburgerbroek 2000, fase 2	13 februari 2003 (VG)
BP	Happert en Kruisberg - 2012	22 augustus 2013 (VG)
BP	Het Loo 2007	19 maart 2009 (VG)
BP	Het Loo 2007 gedeeltelijk herziening Bedrijf-Garage	6 januari 2011 (VG)
BP	Het Loo 2007 gedeeltelijk herziening Woongebied	2 februari 2012 (VG)
BP	Oosseld en Wijnbergen - 2013	27 juni 2013 (VG)
BP	Oostelijke Randweg 2009	10 oktober 2012 (OH)
BP	Opstelspoor station Doetinchem - 2014	17 december 2015 (VG)
BP	Overstegen 1998	20 januari 2000
BP	Prins Alexanderstraat 122 - 2012	9 mei 2013 (OH)
BP	Rozengaardseveld 2004	15 december 2005 (VG)
BP	Rozengaardseveld 2004 1e wijziging (Tollenstraat 18-24)	9 oktober 2012 (VG)
BP	Saronixterrein e.o. - 2012	20 juni 2013 (OH)
BP	Saronixterrein e.o. - 2012 1e herziening	17 juli 2014 (VG)

BP	Schöneveld 2003	16 september 2004 (VG)
BP	Sport- en recreatiepark De Bezelhorst 2008	12 februari 2009
BP	Torenallee 2008	14 september 2009 (VG)
BP	Vijverberg - Rekhemseweg	6 december 2006 (VG)
BP	Vijverberg Zuid - 2015	17 december 2015 (VG)
BP	Willem Rodalaan 2011	29 september 2011 (OH)
BP	Willem Rodalaan 2011 gedeeltelijke herziening	29 maart 2012 (OH)
BP	Zaagmolenpad - 2013	26 maart 2015 (VG)
PH	Vorbereidingsprocedures voor flexibiliteitsbepalingen	9 november 2006 (VG)
PH	Seksinrichtingen	13 november 2003 (VG)
PH	Planologisch beleid 2011 (bijgebouwenregeling c.a.)	30 juni 2011 (VG)
PH	Verbod dak en thuislozenvoorziening - 2013	11 september 2014 (OH)
PH	Parapluherziening Uitsluiten Woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018	28 juni 2018 (VG)
PH	Geluidszone Hamburgerbroek	6 mei 2010 (OH)
PH	Geluidszone Verheulswede	25 mei 2011 (OH)

In onderstaande afbeelding zijn de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen weergegeven.



Ligging geldende plannen. Zie bijlage 3 voor deze kaart op groter formaat.



Ligging parapluherzieningen

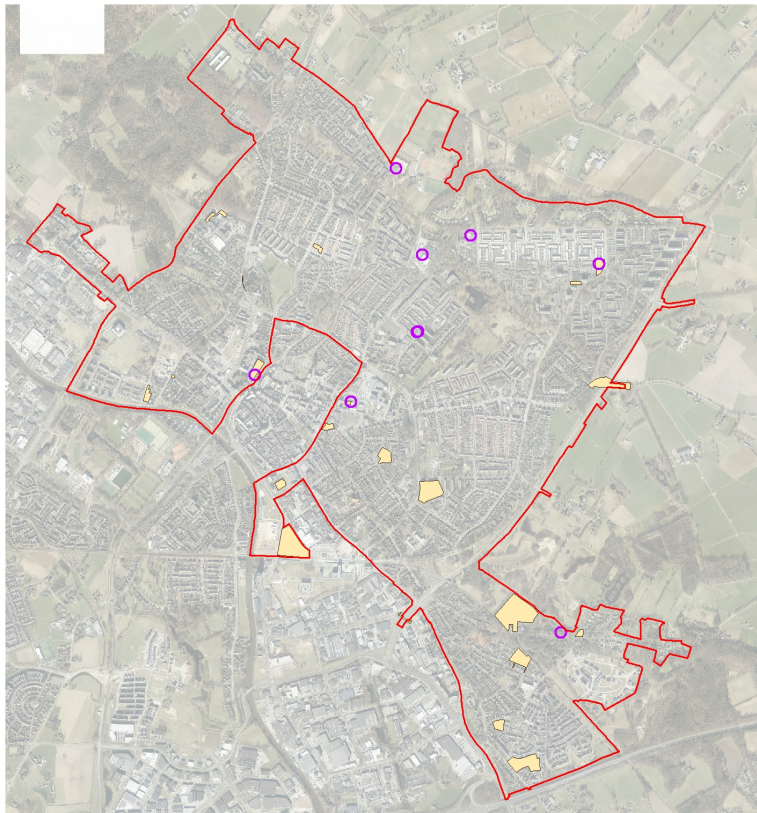
### Vrijstellingen

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

Plantype	Plannaam	Status en datum
OV	Fietstunnel C. Missetstraat - 2011	verleend 23 juni 2011
OV	Slingeland Ziekenhuis 2010	verleend 24 juni 2011
OV	Schavenweide 1	verleend 05 september 2011
OV	Brewinc sheddakcomplex - 2010	verleend 16 december 2011
OV	Surinamestraat - 2011	verleend 29 december 2011
OV	Slingeland Ziekenhuis - 2011	verleend 5 januari 2012
OV	Boddens Hosangstraat ong - 2011	verleend 16 juli 2012
OV	Lijsterbeslaan 101a - 2013	verleend 27 juni 2013



OV	Acacialaan 127a - 2013	verleend 15 augustus 2013
OV	Dennenweg 6 - 2013	verleend 15 augustus 2013
OV	Iseldoks -fase 1 - 2013	verleend 16 januari 2014
OV	Oostelijke Randweg - Varsseveldseweg - 2014	verleend 20 maart 2014
OV	Hofstraat 159 - 2014	verleend 01 mei 2014
OV	Ruimzichtlaan - 2014	verleend 12 juni 2014
OV	Meesterstraat 2 - 2014	verleend 10 maart 2015
OV	Leliestraat en Asterstraat ong. - 2015	verleend 03 juli 2015
OV	Dokter Bardetplaats 10 - 2016	verleend 12 augustus 2016
OV	Rekhemseweg (naast 5) - 2017	verleend 30 januari 2018
OV	Raadhuisstraat Houtkampstraat - 2017	verleend 06 maart 2018
VS	Bezelhorstweg 115	verleend 11 juli 2014
VS	Bilderdijkstraat 100	verleend 11 november 2016
VS	Houtsmastraat 105	verleend 03 november 2016
VS	Dokter Bardetplaats 10	verleend 09 augustus 2016
VS	Lijsterbeslaan 129	verleend 14 december 2015
VS	Hofstraat 159	verleend 24 april 2014
VS	Bezelhorstweg 79	verleend 06 november 2009
VS	Vondelstraat 19A	verleend 27 augustus 2014



#### Legenda

- Plangebied
- Opnemen\_in\_BP\_als**
- Vrijstellingen
- Omgevingsvergunningen

gemeente **[gD]** Doetinchem

#### *Ligging vrijstellingen*

Voor deze locaties is de bestemming destijds niet gewijzigd. Maar het gerealiseerde bouwplan of functiewijziging is in de vrijstelling beschreven. De vrijstellingen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018', waarbij nu wel de bestemming eventueel gewijzigd is.

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





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 *Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur*

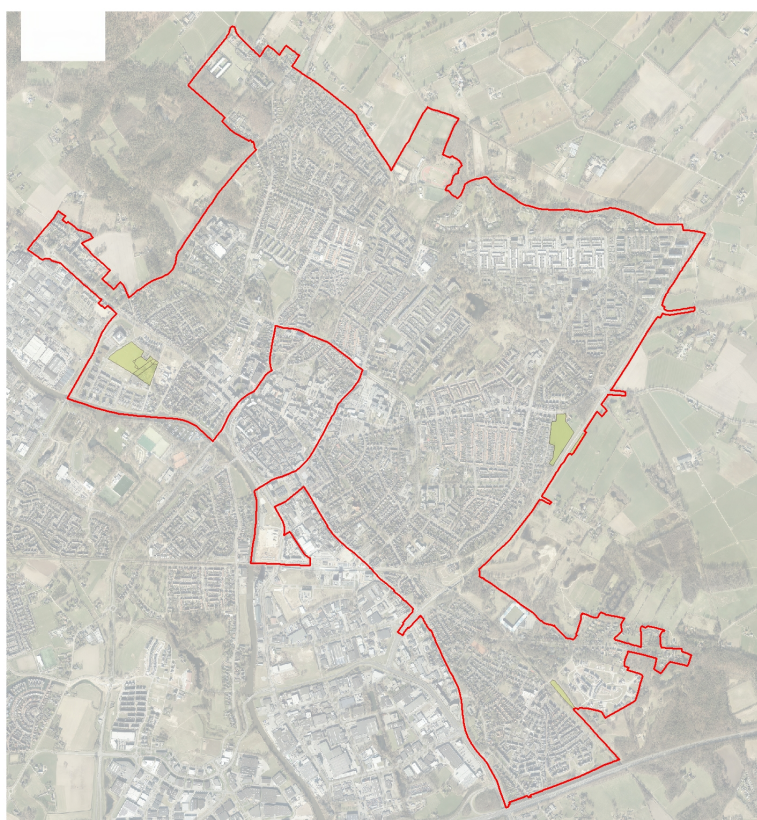
PM

### 2.2 *Functies*

Het gebied Doetinchem Oost heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze paragraaf wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn. Waarbij het mogelijk is dat de hoofdfunctie ook gecombineerd is met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting, zie paragraaf 5.2.

#### **Agrarisch**

In het plangebied zijn vier aaneengesloten agrarische percelen aanwezig. Het gaat hierbij om agrarisch en agrarisch met waarde. Deze percelen zijn veelal overgebleven bij ontwikkelingen in de omgeving, waardoor het geen onderdeel uitmaakt van het buitengebied.



#### **Legenda**

Plangebied

#### **Functie**

Agrarisch (met waarden)

gemeente **[gD]** Doetinchem

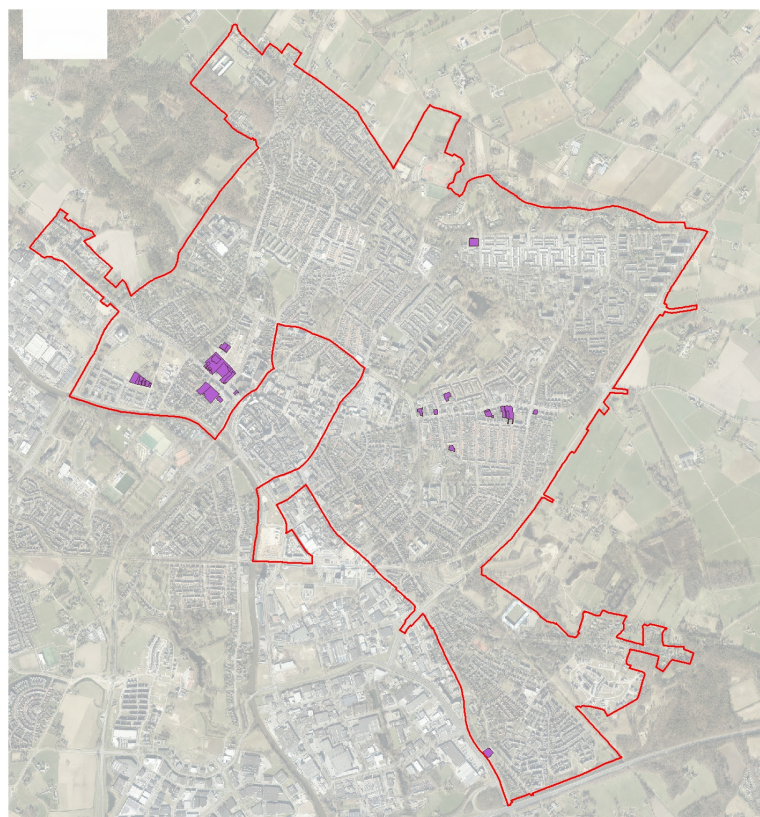
*Ligging van de agrarische percelen*

Nadere toelichting PM

#### **Bedrijven**

In het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. De meeste liggen aan de oude toegangswegen van Doetinchem. Daarnaast zijn er verspreid nog wat bedrijven gevestigd. Deze

betreffende gronden zijn op onderstaande figuur weergegeven.



#### Legenda

Plangebied

Functie

Bedrijf

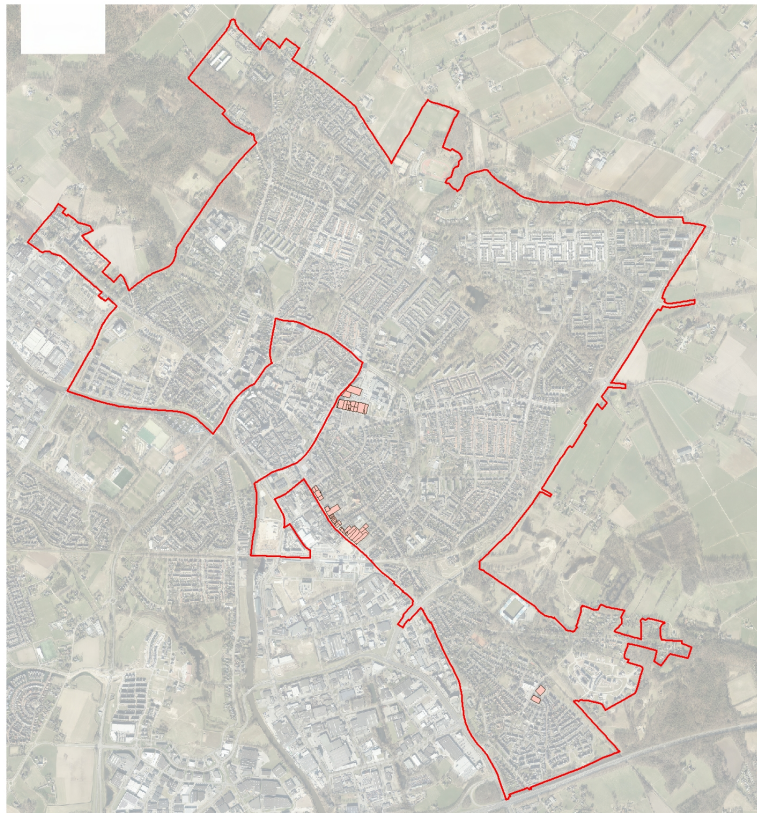
gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging van de verschillende bedrijven binnen het plangebied*

Nadere toelichting PM

#### Centrum

Langs de Terborgseweg vanaf het station naar de binnenstad en in het centrum van Oosseld komen centrumfuncties voor.



#### Legenda

 Plangebied

#### Functie

 Centrum

gemeente **[gD]** Doetinchem

#### *Ligging van de centrumfuncties binnen het plangebied*

#### Nadere toelichting PM

#### **Detailhandel, dienstverlening, kantoor**

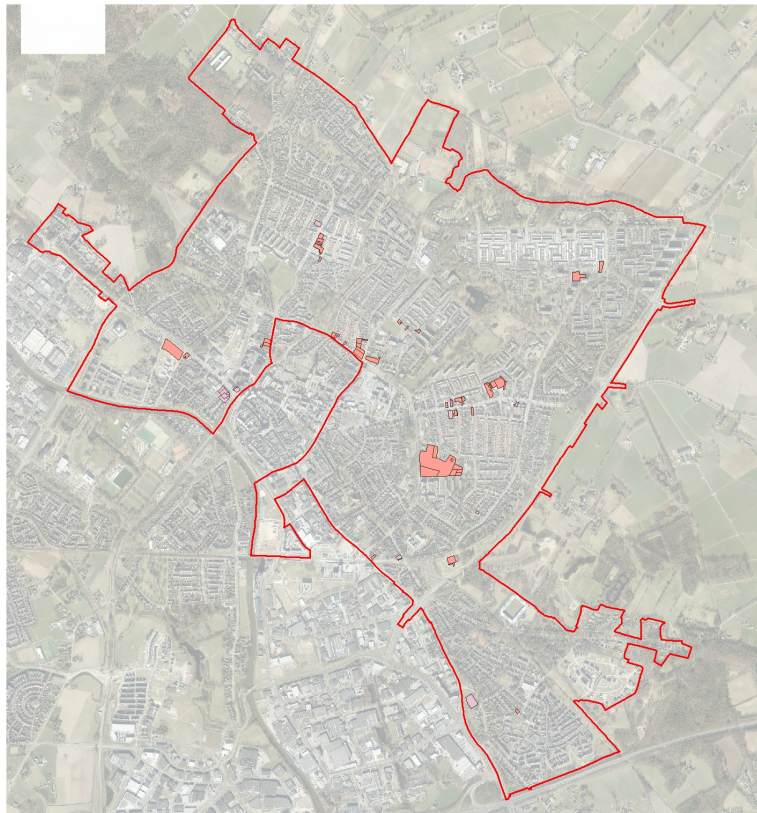
Verspreid door het plangebied zijn diverse detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Onder andere de bestaande supermarkten, tuincentrum Vriezen en de Karwei. Ook zijn er diverse andere kleinere winkels in het plangebied.

In het plangebied zijn ook enkel dienstverlenende bedrijven gevestigd, waaronder het stadhuis.

De grootste kantoren in het plangebied liggen op de hoek Europaweg - Keppelseweg en in de oksel van de Terborgseweg en de Oude Terborgseweg. Verder liggen er verspreid in het plangebied nog een aantal kleinere kantoren.

Deze drie functies zijn weergegeven in onderstaande kaart.





#### Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Kantoor

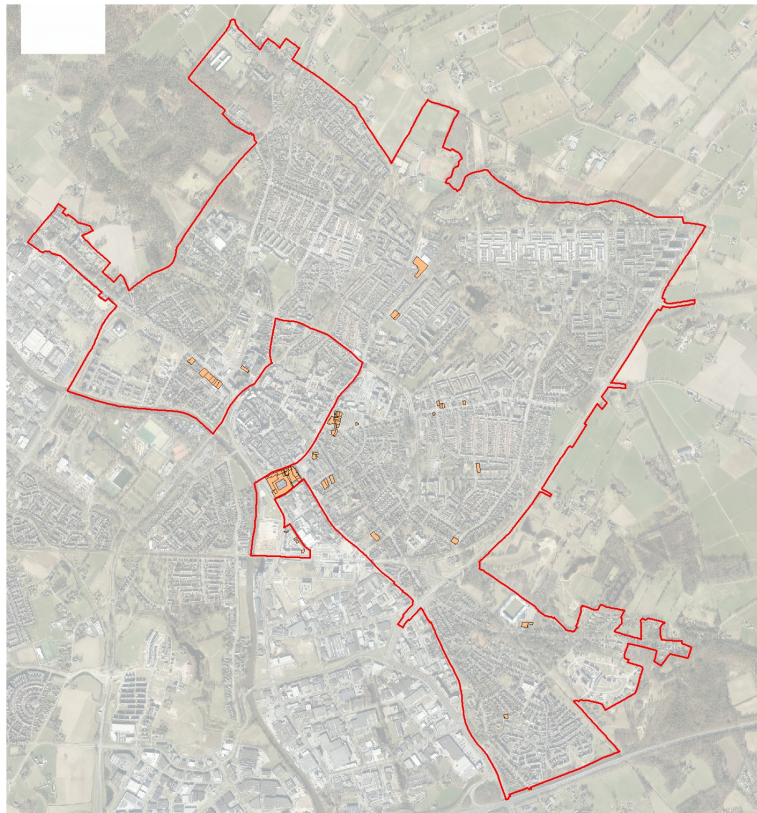
gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging van detailhandel, dienstverlening en kantoren binnen het plangebied*

#### Nadere toelichting PM

##### **Gemengd**

In het plangebied zijn er gronden waar verschillende functies naast elkaar voorkomen. Deze functies lopen uiteen van bedrijven in een lichte milieucategorie, detailhandel, dienstverlening, lichte horeca, een casino, dagrecreatieve voorzieningen tot maatschappelijke functies. De functies kunnen ook in combinatie met elkaar voorkomen. Voor deze gronden zijn verschillende bestemmingen Gemengd benoemd.



#### Legenda

 Plangebied

#### Functie

 Gemengd

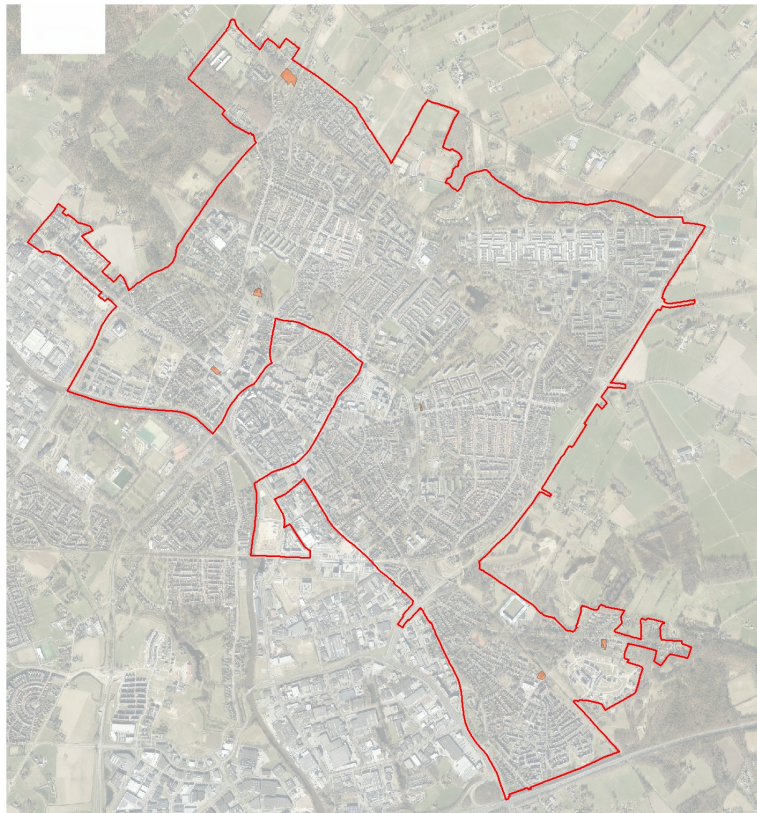
gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging van gemengd binnen het plangebied*

Nadere toelichting PM

#### Horeca

In het plangebied zijn verspreid gelegen verschillende horecagelegenheden aanwezig. De horecavoorzieningen met een aparte horecabestemming zijn in onderstaande figuur aangegeven.



#### Legenda

 Plangebied

#### Functie

 Horeca

gemeente **[gD]** Doetinchem

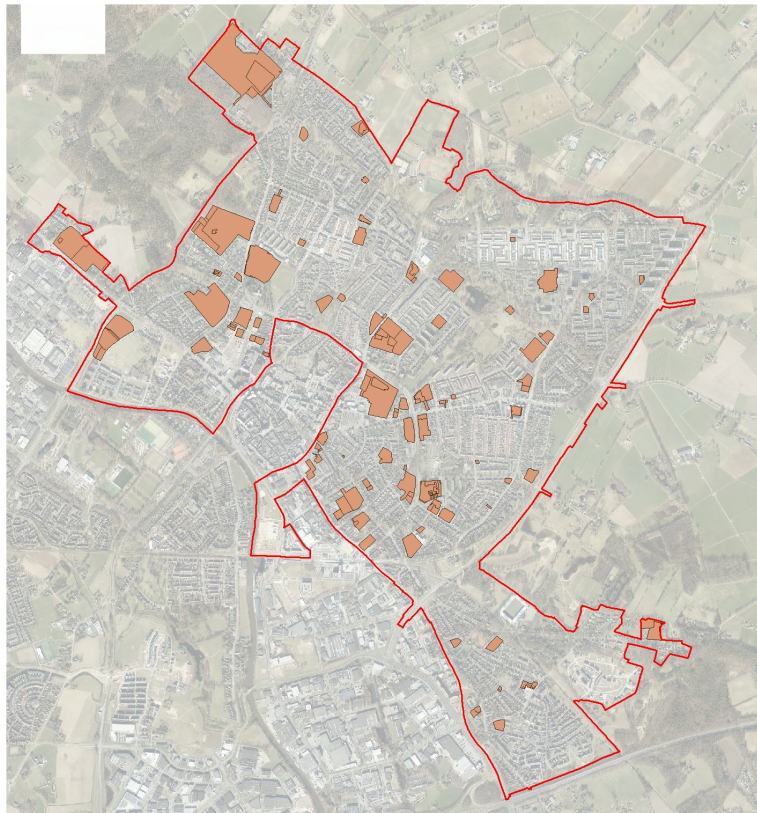
*Ligging van horeca binnen het plangebied*

Nadere toelichting PM

#### Maatschappelijk

Maatschappelijke functies komen op meerdere plekken in de stad voor. Hierbij moet worden gedacht aan De Kruisberg, het ziekenhuis, huisartsenpraktijken en scholen (basis en middelbaar). De gronden met maatschappelijke functies zijn in onderstaande figuur weergegeven.





**Legenda**

 Plangebied

**Functie**

 Maatschappelijk

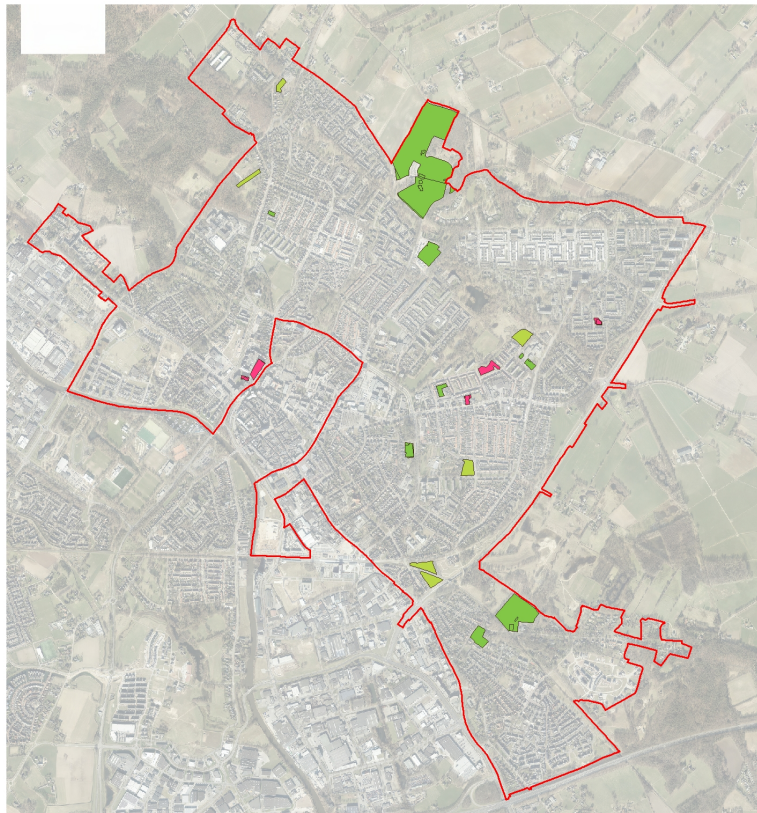
gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging van maatschappelijke functies binnen het plangebied*

**Nadere toelichting PM**

**Sport, recreatie en cultuur en ontspanning**

De gronden waar functies zijn aanwezig zijn met betrekking tot sport, recreatie en cultuur en ontspaning zijn hieronder weergegeven.



#### Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Cultuur en Ontspanning
- Recreatie
- Sport

gemeente [gD] Doetinchem

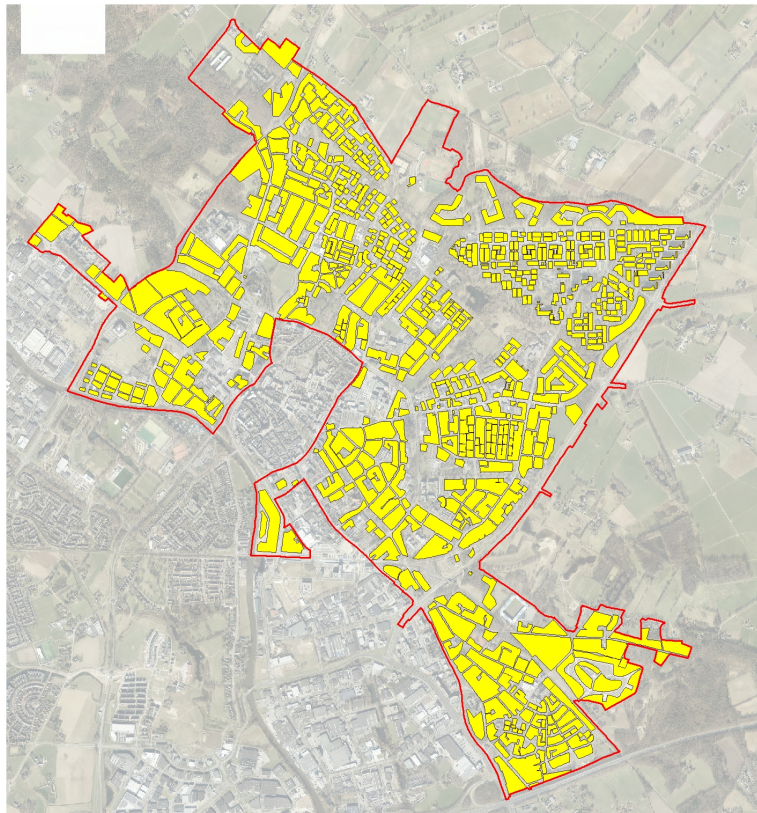
*Ligging van sport en recreatieve functies en functies op het gebied van cultuur en ontspanning binnen het plangebied*

#### Nadere toelichting PM

##### **Wonen**

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





#### Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Wonen

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Ligging van de verschillende woonfuncties binnen het plangebied*

Nadere toelichting PM

## 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.

### 2.3.1 Bestemmingsverandering naar 'Groen' of 'Verkeer'

In het plangebied zijn 16 locaties gelegen waarbij in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' wordt voorgesteld. Deze nieuwe bestemming past bij het huidige gebruik. Voor deze locaties was in het geldende bestemmingsplan een ontwikkeling voorzien die tot nu toe niet gerealiseerd is. Acht locaties zijn in eigendom van de gemeente en acht in eigendom van anderen.

Om de eigenaren ervan te doordringen dat de ontwikkeling van hun plannen niet onbeperkt lang mogelijk zal blijven, is de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' er in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan wordt nogmaals gekeken of de keuze voor de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' in stand moet blijven, of dat het op basis van ontwikkelingen sinds de bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan toch een andere bestemming nodig is.

Het opleggen van de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' wil overigens niet zeggen dat de gemeente daar helemaal geen ontwikkeling meer wil. Het zijn soms locaties waar een ontwikkeling eigenlijk

wel gewenst is. De gemeente kan dan altijd de mogelijkheid gebruiken om, bij goede plannen voor een locatie, mee te werken aan de ontwikkeling van het terrein. Dit zal in de toekomst dan wel in de vorm van bijvoorbeeld herziening van het bestemmingsplan zijn. Immers: de ongebruikte bouwmogelijkheden worden nu geschrapd als niet op tijd tot ontwikkeling wordt overgegaan.

Het gaat hierbij om de volgende locaties:

nr	locatie	geldende bestemming/functie	nieuwe bestemming
A1	Varsseveldseweg naast nr 93 ambt Dtc sectie D nr 2540 (voorm. klompenfabriek)	Bedrijf	Groen
A2	Terrein J.F. Kennedylaan ambt Dtc sectie M nr 3748 (achter woningen nummers 34 t/m 44)	Bedrijf	Groen
A3	Hoek Holterweg / Holterhoek bij Holterweg 138, deel perceel ambt Dtc sectie M nr 5167	Maatschappelijk	Groen
A4	Tussen Hofstraat 155 en Koperen Kees 1A, percelen ambt Dtc sectie C nr 1259 en 1260	Cultuur en ontspanning	Verkeer
A5	Zonneplein nabij 62, perceel ambt Dtc sectie L nr 4407	Maatschappelijk	Verkeer
A6	Hoek Terborgseweg / Oostelijke Randweg / Frans Halsweg, perceel ambt Dtc sectie M nr 5210	Wonen	Groen
A7	Zaagmolenpad tussen Snoekbaars en Brasem, percelen ambt Dtc sectie O nrs 1111 (deel), 1378 en 1379	Gemengd (Wonen al dan niet in combinatie met Bedrijf, Kantoor of Maatschappelijk)	Groen, Verkeer, Wonen
A8	Hoek Stoomtram / Ruimzichtlaan, deel perceel ambt Dtc sectie O nr 1365	Wonen, Tuin	Groen
B1	Terrein Holterhoek 10, perceel ambt Dtc sectie M nr 5173	Maatschappelijk	Groen
B2	Terrein Het Straatje naast nr 1A en 2, deel van perceel ambt Dtc sectie M 5182	Maatschappelijk	Groen
B3	Noordpunt Intermecoterrein Stationsstraat 4, deel percelen stad Dtc sectie B nrs 3790 en 3792	Kantoor	Groen
B4	Bij hotel Ruimzicht aan de Haareweg, tegenover nr 30, deel perceel ambt Dtc sectie O nr 1310	Wonen	Groen
B5	Themansstraat 46, percelen ambt Dtc sectie C nummers 1057 en 3161	Wonen, Tuin	Verkeer
B6	Tollensstraat tussen 16 en 26, perceel ambt Dtc sectie N nr 2378	Woondoeleinden	Groen, Wonen

B7	Willem Rodalaan ongenummerd tegenover nr 12, deel perceel ambt Dtc sectie O nr 1434	Woongebied 1	Groen
B8	Van Starckenborgstraat naast nr 30, perceel ambt Dtc sectie N nr 560	Maatschappelijk	Groen

In bijlage 4 zijn de hiervoor genoemde locaties in detailkaarten weergegeven.

### 2.3.2 Andere aanpassingen bestemmingen

In het plangebied zijn ook nog zeven andere locaties gelegen, waarvan het gewenst is de bestemming (ten dele) aan te passen. Op een aantal locaties is bijvoorbeeld sprake van een maar deels ontwikkeld plan. Voor de delen die niet gerealiseerd zijn of worden, voorziet het bestemmingsplan in het schrappen van deze mogelijkheden. Het gaat daarbij om onder andere woningbouw. Maar ook om het schrappen van een specifieke aanduiding bij een woning omdat dat gebruik al geruime tijd niet meer aanwezig is en het herleven ervan niet gewenst is.

Het schrappen van planologische mogelijkheden sluit niet uit dat de locaties in kwestie in de toekomst toch weer ontwikkeld zullen worden. Dit natuurlijk alleen als er sprake is van een gewenste ontwikkeling. Daaraan kan de gemeente desgewenst meewerken via een bestemmingsplanherziening.

Het gaat hierbij om de volgende locaties:

nr	locatie	geldende bestemming/functie	nieuwe bestemming
C1	Lidl Saronix-terrein naast IJsselstraat 4, percelen ambt Dtc sectie O nrs. 1367, 1369 en 1409	Gemengd - 3 (supermarkt en max 18 woningen daarboven)	Detailhandel
C2	Percelen Heelweg 21 en Zaagmolenpad 20A-B, percelen ambt Dtc sectie O, nrs 1248, 1130, 1131, 1132	Agrarisch (zonder bouwMak), Maatschappelijk	Groen, Wonen
C3	Houtsmastraat 107 t/m 151, percelen ambt Dtc sectie N nrs. 355, 414 en 2282	Maatschappelijk	Detailhandel
C4	Percelen Torenallee 30, Lindelaan 8 en Peppelenlaan 2 percelen ambt Dtc sectie B nrs. 2932, 2604 en 2177	Gemengd III (Wonen met kantoor en praktijkruimte)	Wonen
C5	Percelen IJsselstraat 25, 27 en 29, percelen ambt Dtc sectie B nrs. 1041, 2711 en 2712	Wonen met detailhandel	Wonen
C6	Percelen IJsselstraat 16 en 18, percelen ambt Dtc sectie O nrs. 1360 en 1363	Gemengd - 1	Wonen bij ontwerp: toevoegen functieaanduiding 'kantoor' t.p.v. IJsselstraat 16
C7	Percelen Haareweg 49, 75 en 83B, percelen ambt Dtc sectie B nrs. 2489, 2490, 2290 en 2333	Wonen	Wonen

In bijlage 4 zijn de hiervoor genoemde locaties in detailkaarten weergegeven.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan. Dat is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

### 3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

#### Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoekslasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

#### De belangrijkste wijzigingen

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

#### Conclusie

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

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland (december 2017)**

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

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

#### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland (december 2017)**

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

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

### **3.4 Regionaal beleid**

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

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

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

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

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

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de

gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 3.5.1 Herziene woningbouwstrategie 2015. 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 woningbouwstrategie 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 die worden uitgesloten. Dit betekent dat de mogelijkheid van het bouwen van nieuwe woningen in geldende plannen geschrapt moet worden. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 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, welke 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, Dit is het woningbouwprogramma van de gemeente Doetinchem zoals deze nu geldt. Het voorliggende bestemmingsplan is daarvan een uitwerking.

### **Onderzoek en conclusie**

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

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

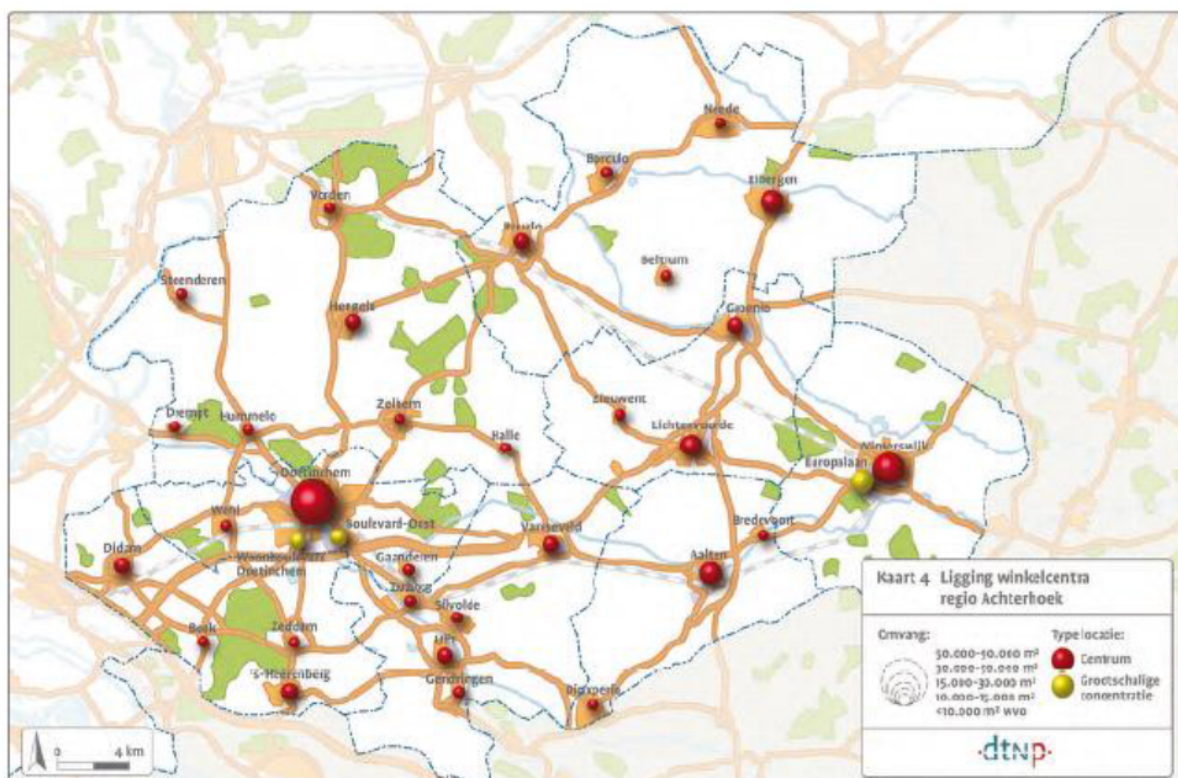
worden gezien als bestaand. Deze woningen worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan.

### **3.5.2 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem**

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

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





### Gewenste winkelstructuur regio Achterhoek

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

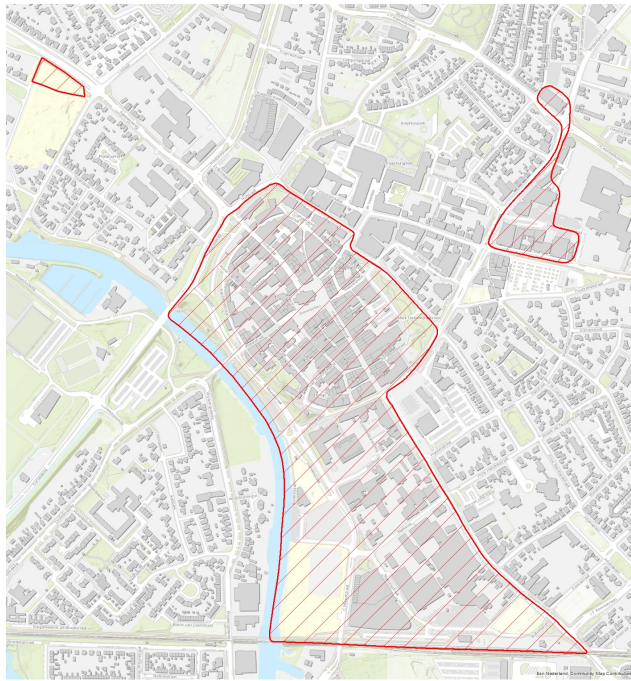
De gewenste supermarkt hoofdstructuur voor de gemeente is:

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

#### 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.

Deze winkelgebieden zijn met kaartjes vastgelegd:



**Legenda**

Winkelgebied  
 Stadscentrum

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

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'stadscentrum': Doetinchem*



**Legenda**

Winkelgebied  
 Dorpscentrum Wehl

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

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'dorpscentrum': Wehl*



**Legenda**

Winkelgebied

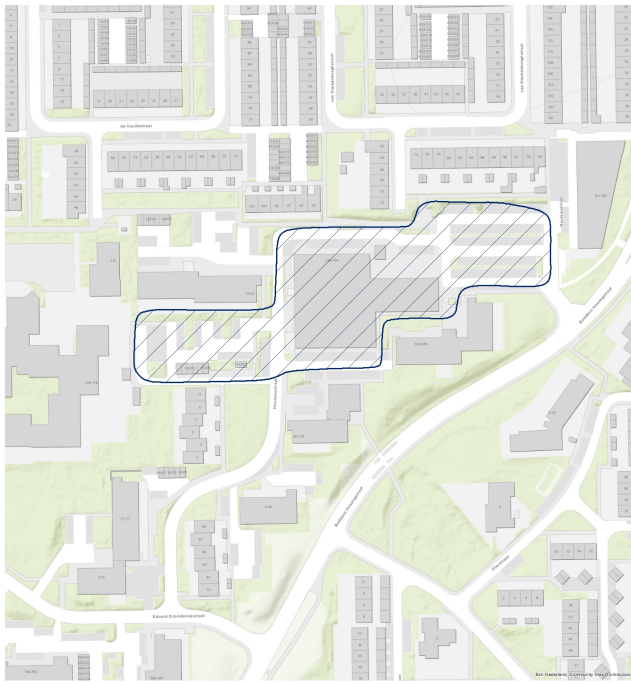
 Dorpscentrum Gaanderen

Visie boodschappenstructuur

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

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'dorpscentrum': Gaanderen*



**Legenda**

Winkelgebied

 Wijkcentrum Overstegen

Visie boodschappenstructuur

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

gemeente **[gD]** Doetinchem

*Winkelgebied 'wijkcentrum': Overstegen in Doetinchem*





### Winkelgebied 'wijkcentrum': Overstegen in Doetinchem

Voor supermarkten is vastgesteld dat:

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

In het plangebied 'Doetinchem Oost - 2018' zijn negen supermarkten aanwezig, waarbij de *cursief* weergegeven locaties binnen de aangewezen winkelgebieden liggen:

- Zonnebloemstraat 3;
- Stationsstraat 44;
- Heemskerklaan 65;
- Dr. Huber Noodtstraat 93;
- Rozengaardseweg 18A;
- J.F. Kennedylaan 62;
- Houtsmastraat 150;
- Houtsmastraat 148;
- Surinameplein 7.

Eén supermarkt wordt binnenkort gerealiseerd, aan de IJsselstraat. Ook deze is al meegenomen in het bestemmingsplan. Deze locatie maakt ook onderdeel uit van de aangewezen winkelgebieden. Immers, 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. Nieuwe supermarkten zijn op grond van het gemeentelijk detailhandelsbeleid niet gewenst en daarom is een planologisch verbod nodig.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorzienbaarheid gecreëerd voor:

- het verbod van nieuwe supermarkten binnen de functie detailhandel in alle bestemmingen waar deze functie voorkomt.
- het maximaliseren van de verkoopvloeroppervlakte van de bestaande supermarkten op de bestaande verkoopvloeroppervlakte zoals eerder aangegeven.

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

### 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. Een van de uitgangspunten voor de gemeente Doetinchem is de versterking van de centrumfunctie voor kantoren in de regio Achterhoek. Binnen de regio vormt Doetinchem een concentratie aan economische activiteiten. Kantoren maken hier onderdeel van uit. Van belang is om zo optimaal mogelijk in te spelen op trends en ontwikkelingen en de behoefte van ondernemers aan kantoren.

Het aanbieden van voldoende kantorenlocaties van de juiste kwaliteit op de juiste plek is een van de middelen die de gemeentelijke overheid ten dienste staan om de lokale economie te stimuleren. Andere middelen zijn het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat door 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 nota gaat over zelfstandige kantoren met een kantoorvloeroppervlakte met meer dan 500 m<sup>2</sup>. Voor kantoren kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is geen beleid opgesteld. Dit komt voort uit de pragmatische overwegingen (onder andere beschikbaarheid data en het vaak ongrijpbare karakter van kleinschalige kantoren, bijvoorbeeld werken aan huis).

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

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

De bovenstaande lijn zal worden aangehouden voor alle ruimtelijke plannen.

#### Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied komen een aantal locaties voor waar kantoren mogelijk zijn. Zie ook paragraaf 2.2 Functies. In het plangebied komen ook een paar kleine zelfstandige kantoren voor. 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'.



## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

### 4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingplan 'Doetinchem Oost - 2018' 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.

PM

### 4.2 PM

PM



## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 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 in Doetinchem Oost te schrappen;

2. Nieuwe supermarkten uit te sluiten;
3. Uitbreiding van zelfstandige kantoren te beperken tot een bruto-voeroppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>.
4. Vastleggen van het bestaande gebruik en niet dat wat planologisch mogelijk is voor 23 locaties, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.1 en 2.3.2.

### **Woningen**

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

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

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

### **Supermarkten**

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

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

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

Deze supermarkten worden in principe positief bestemd in het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'supermarkt'. Voor deze supermarkten geldt dat de bestaande verkoopvoeroppervlakte (v.v.o.) is toegestaan. Uitbreidingsmogelijkheden van de oppervlakte zijn in dit voorontwerpbestemmingsplan niet voorzien.

### **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.

#### *5.2.2.1 Agrarisch*

PM

#### *5.2.2.2 Agrarisch met waarden*

PM

#### *5.2.2.3 Bedrijf*

PM

#### *5.2.2.4 Bos*

PM

#### *5.2.2.5 Centrum*

PM

#### *5.2.2.6 Cultuur en ontspanning*

PM

#### *5.2.2.7 Detailhandel*

PM

#### *5.2.2.8 Dienstverlening*

PM

#### *5.2.2.9 Gemengd 1 t/m 6*

PM

#### *5.2.2.10 Groen*

PM

- 5.2.2.11 *Horeca*  
PM
- 5.2.2.12 *Kantoor*  
PM
- 5.2.2.13 *Maatschappelijk*  
PM
- 5.2.2.14 *Natuur*  
PM
- 5.2.2.15 *Recreatie*  
PM
- 5.2.2.16 *Sport*  
PM
- 5.2.2.17 *Verkeer en Verkeer - Railverkeer*  
PM
- 5.2.2.18 *Water*  
PM
- 5.2.2.19 *Wonen*  
PM
- 5.2.2.20 *Woongebied - 1*  
PM
- 5.2.2.21 *Woongebied - 2*  
PM
- 5.2.2.22 *Woongebied - Uit te werken*  
PM

5.2.2.23 *Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden*

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

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

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

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de



- gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is;
  - c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

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

#### 5.2.2.24 *Specifieke gebruiksregel parkeren*

PM

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018' regelt de voorzienbaarheid voor het schrappen van de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden. Ook schrapt het voorontwerp ongebruikte vestigingsmogelijkheden voor supermarkten en begrenst de bestaande supermarkten op de huidige verkoopvloeroppervlakte. Daarnaast is voorzienbaarheid gecreëerd voor het beperken van grote zelfstandige kantoren om het risico van planschade tot een minimum te beperken.

Voorzienbaarheid wordt ook gecreëerd voor percelen waar een (deel)ontwikkeling niet meer aan de orde is. En ondergeschikte planologische mogelijkheden die geschrapt worden voor een aantal locaties.

Om planschade tot een minimum te beperken is de procedure gestart met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Zie ook paragraaf 7.2 Inspraak.

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

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018' wordt in principe integraal verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voor Doetinchem Oost. Als het bestemmingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad dan is de keuze vanuit de Herziene woningbouwstrategie 2015, het detailhandelsbeleid en het kantorenbeleid ook daadwerkelijk planologisch verankerd voor dit plangebied. Meer hierover in hoofdstuk 7 Procedure.



## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Algemeen

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

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

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

### 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 kan 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 ter inzage gelegd.

### 7.3 Overleg

PM

