

# **Stedelijk gebied - najaar - 2019**

Bijlagen toelichting



Vastgesteld



## **Inhoudsopgave**

<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage 1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage 2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West</b>	<b>8</b>
<b>Bijlage 3 Functies in deelgebied Gaanderen</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage 4 Functies in deelgebied Doetinchem West</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 5 Molenbiotopen</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 6 Gebiedstypen</b>	<b>34</b>
<b>Bijlage 7 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 8 Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan Doetinchem West - 2017</b>	<b>40</b>



## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1   Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen**

## Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Gaanderen

Gaanderen ligt ten noorden van de Oude IJssel, ongeveer 6 kilometer ten zuidoosten van de stad Doetinchem. De bebouwingsstructuur is bepaald door de oorspronkelijke loop van oude wegen. Hierlangs is vanaf de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw steeds meer lintbebouwing ontstaan. Aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw zijn, met de komst van diverse ijzerindustrieën, de meeste tussenruimten opgevuld. In eerste instantie met vooral bedrijfsgebouwen, later ook met woningbouw. Sommige van die tussengebieden zijn echter nog altijd onbebouwd. Langs de Kerkstraat en de Rijksweg gaat de lintbebouwing op veel plaatsen gepaard met een doorkijk naar het landelijk gebied.

Aan de zuidzijde grenst Gaanderen aan Terborg (gemeente Oude IJsselstreek). De scheiding wordt gevormd door het dal van de Akkermansbeek, dat door het uitgroeien van de twee plaatsen in de loop der jaren steeds verder is versmald. Verder ligt Gaanderen ingebed in het karakteristieke landschap van de Achterhoek. Het is een kleinschalig parkachtig dekzandlandschap, dat door beekdalen wordt doorsneden. Een ander karakteristiek landschappelijk element is daarbij de rivierduinstrook die het noordelijk deel van het dorp doorsnijdt nabij de Waterpasweg en de Warnersstraat. Dit zijn stuifduinen van de Oude IJssel, die langs de hele noordelijke oever van deze rivier voorkomen. Landschappelijk waardevol is ook het dal van de Bielheimerbeek, dat aan de noordwestzijde van Gaanderen een markante overgang vormt tussen Gaanderen en het open landelijk gebied.

In Gaanderen zijn vijf woonwijken: Het Hartger, De Elshof, Het Nieuwe Pelgrim, Vulcaansoord en Richtersbos.



*Woonwijken in Gaanderen*

## **Bijlage 2   Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West**



## **Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur Doetinchem West**

Bestaande uit de wijken De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen.

### **2.1 De Huet**

Ruimtegebrek en de behoefte aan een in ruimtelijk opzicht meer evenwichtige ontwikkeling van de stad om het centrum heen vormde eind zestiger jaren het belangrijkste argument om het gebied ten westen van de Oude IJssel als woongebied (en als werkgebied) te ontwikkelen. De verbetering van de ontsluitingsstructuur vormde daarvoor de eerste stap.

Van groot belang voor die ontsluiting waren de aanleg van de Europaweg en de Liemersweg. De Europaweg werd aangelegd als de nieuwe westelijk ontsluitingsweg van Doetinchem in zuidelijke richting. Voor die weg werd ten westen van de bestaande brug een nieuwe brug over de Oude IJssel aangelegd. De Europaweg kreeg bij de kruising van de (eveneens nieuwe) A18 een aansluitpunt zodat het nieuwe woon- en werkgebied van Doetinchem goed op het nationale wegennet kon worden aangesloten.

De Liemersweg loopt vanaf de aansluiting op de Europaweg ten zuiden van het Sportpark-Zuid in westelijke richting via Wehl en Didam naar Zevenaar. Deze weg vormt de centrale ontsluitingsweg van de woonwijk en het bedrijventerrein De Huet. De woonwijk heeft op twee punten een hoofdontsluiting op de Liemersweg. Deze twee punten vormen beide het uiteinde van de Plattenburgstraat. Deze straat heeft -globaal gezien- een U-vorm en verbindt alle buurten van de wijk met elkaar.

Voor de woonwijk is aan de spoorlijn Arnhem-Winterswijk het station "Doetinchem - De Huet" aangelegd.

De wijk is in verschillende bouwfasen tot stand gekomen. Het grootste deel van de woningen is gebouwd tussen 1975 en 1995. Ruimtelijk gezien kunnen er binnen het woongebied acht buurten worden onderscheiden. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door de Plattenburgstraat en het langgerekte park dat is aangelegd aan weerszijden van de Wijnbergse Loopgraaf de wijk in twee - ongeveer gelijke - helften verdeelt.

De Plattenburgstraat is vormgegeven als wijkontsluitingsweg. De weg ligt nagenoeg vrij, is voorzien van ruime groene bermen en heeft slechts voor een beperkt aantal woningen een direct ontsluitende functie. De overige straten en hoven in de wijk hebben een direct ontsluitende functie voor de aanliggende woningen. Het noordelijke en oostelijke deel van de wijk zijn het eerst aangelegd. Bij de verkaveling van deze buurten is gekozen voor het bereiken van maximum aan ruimtelijke diversiteit. De ontsluitende straten en hoven vormen een grillig, bijna organisch lijkend, patroon. De straten hebben nauwelijks rechte hoeken. Veel van deze straten en hoven zijn verbonden door vrij liggende fiets- en wandelpaden.

Het zuidwestelijke deel van de wijk is het jongst. Voor de vormgeving van de verkavelingsstructuur is hier teruggegrepen op rechthoekige en symmetrische patronen. De grootste bouwdichtheid hebben het oostelijke en het zuidelijke deel van de wijk. In het zuidwesten van de wijk, waar de meeste vrijstaande woningen en twee-onder-éénkappers zijn gebouwd, is de bebouwingsdichtheid het laagst.

## **Groen gebied**

Door het stroomdal van de Oude IJssel loopt in zuidoost-noordwestelijke richting een smalle stroomrug. Langs de ooststrand van deze stroomrug ligt de gekanaliseerde beek, de Wijnbergse Loopgraaf. Deze waterloop is op twee punten verbreed tot een grote vijver. Deze vijvers vormen een belangrijk structurerend element van dit park. Het park is ontsloten door een aantal wandel- en fietspaden. Aan de noord en de oostzijde van de wijk is een groene zoom met een geluidswal aan gelegd om het woongebied in visuele en akoestische zin af te schermen voor het verkeer en het verkeerslawaai van de Liemersweg en de Europaweg. Ten noordoosten van de wijk de Huet ligt sportpark Zuid.

## **2.2 De Hoop**

De Hoop is een rustige wijk ten zuiden van het centrum van Doetinchem, aan de overkant van de IJssel. Er staan veel vooroorlogse woningen en de straatnamen van de wijk herinneren aan de bevrijding van Doetinchem door het Canadese leger (regiment Fort Garry Horse) in 1945. De straatnamen en het wijkgebouw Fort Garry Horse herinneren ons aan de bevrijding van Doetinchem door dit Canadese leger. In het park is zelfs nog een Canadese Sherman tank te bezichtigen. De Hoop heeft een bruisend verenigingsleven waarbij het wijkgebouw Fort Garry Horse een grote rol speelt. In Fort Garry Horse huist nu de speeltuin- en ontspanningsvereniging 'De Hoop' welke een grote bijdrage levert aan het woonplezier in de wijk 'De Hoop' in Doetinchem.

Het gebied De Hoop maakte in het verleden onderdeel uit van Ambt Doetinchem en had voornamelijk een groen karakter. Er was enige bebouwing langs de Dichterense en de Wijnbergseweg. Pas in de jaren zeventig is de bouw begonnen van de overige woningen en ontstond de wijk De Hoop.

## **2.3 Dichteren**

De woonwijk Dichteren bestaat uit twee gebieden, namelijk de oude kern van Dichteren met het open (agrarische) gebied in de nabijheid en de nieuwe woonwijk Dichteren met de voorzieningen.

### **De oude kern Dichteren en open gebieden**

De oude kern Dichteren is een buurtschap die zich gevormd heeft rondom een driesprong van wegen. De bebouwing is vooral ontstaan door vestiging van aan de agrarische omgeving verwante bedrijvigheid en voorzieningen voor de bewoners, zoals een molen, een bakkerij, een smederij en een buurtcafé. De molen en het buurtcafé zijn er nog steeds en in het pand van de bakkerij zit nu een dierenkliniek. De bebouwing van de smederij is ook nog aanwezig. Deze is niet meer als zodanig in gebruik, maar als kantoorruimte. Ook zit tegen de oude kern aan een groot tuincentrum.

Eén van de uitgangspunten die ten grondslag lagen aan de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Dichteren, was de instandhouding van de meest kenmerkende gegevens uit het toenmalige bestaande landschap, waaronder het patroon van bestaande landweggetjes en de kern Dichteren, waarbij de molen het sterkst opvalt. Omwille van de herkenbaarheid van de kern Dichteren is bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied rondom de kern een open ruimte in stand gehouden, die zoveel mogelijk gevrijwaard moet blijven van nieuwe bebouwing. Tussen de kern en de nieuwe wijk is deze open ruimte ingevuld met een sportcomplex. Wel is direct ten noorden en direct ten zuiden van de kern in beperkte mate woningbouw aan de kern toegevoegd die bijdraagt aan de ruimtelijke herkenbaarheid daarvan. Verdere verdichting van de bebouwing in de oude kern en langs de linten is niet meer gewenst.

Verder is nabij de oude kern ook nog een redelijk groot gebied aanwezig waar, ook na de ontwikkeling van de woonwijk Dichteren, het oorspronkelijke (agrarische) gebruik in stand is gebleven. Dit is ook in kleine gebieden aan de zuidzijde en aan de noordwestzijde van het deelgebied het geval. In het gebied ten noordoosten van de oude kern is een deel van de grond in gebruik als volkstuin.

Langs de Europaweg, in het open gebied, is een tankstation gesitueerd. Dit tankstation, met LPG, is een bovenwijkse voorziening.

### **Nieuwbouwwijk Dichteren**

In het Structuurplan uit 1986 is de Dichteren voor het eerst op de kaart gezet voor ontwikkeling van woningbouw. Daarop volgde het bestemmingsplan Dichteren in 1993 en een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitplan vormde een leidraad voor de verkaveling, voor de vormgeving van de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe wijk wordt gekenmerkt door vier buurten, elk met een eigen identiteit. Deze vier buurten zijn op basis van de in het beeldkwaliteitplan aangegeven typering ontwikkeld en hebben grofweg de volgende naamgeving en kenmerken meegekregen:

- Het Stadskwartier: een formeel opgezette buurt met een stenig karakter en een overwegend rechthoekig verkavelingsbeeld.
- De Romantische Buurt: minder streng opgezet dan het Stadskwartier, licht gebogen straten en een verkaveling die doet denken aan de Engelse landschapsstijl.
- Het Landelijk Wonen; een landelijk dorpse sfeer, met daarbinnen de nodige afwisseling in de bebouwing, en een informele inrichting van de openbare ruimte.
- De Kleurrijke Buurt: een eigentijdse onorthodoxe architectuur en een specifieke veelkleurige kleurstelling.

Centraal in het nieuwe woongebied zijn een aantal wijkvoorzieningen gerealiseerd zoals een buurtsupermarkt, medische voorzieningen en schoollocatie voor basisonderwijs. De buurt supermarkt is geïntegreerd in een woonzorgcomplex met huisvesting voor senioren. Vlakbij het centrum ligt de buitensportvoorziening voor voetbalvereniging VIOD, gecombineerd met kinderdagopvang, tussen de oude kern Dichteren en de nieuwe wijk.

### Groene wig

De Groene wig is de belangrijkste groene ruimte in de woonwijk. Door de centrale, langgerekte ligging snijdt het de hele wijk in twee delen. Tegelijkertijd vormt het de verbinding tussen de woonwijk en het open landschap aan de westzijde daarvan. In de ene richting een doorkijk op de oude kern Dichteren met de molen en in de andere richting een doorkijk naar het buitengebied richting het Montferland.

Door zijn lengte komt de Groene wig ook in aanraking met diverse delen van de wijk. Het zicht op de Auroramolen in de oude kern van Dichteren vormt een belangrijk oriëntatiepunt en is een uitgangspunt bij de uiteindelijke inrichting van het parkgebied. De Groene wig valt te verdelen in vier deelgebieden met ieder een eigen functie en betrokkenheid:

- natuur;
- beeldend landschap;
- spelen;
- sport.

Deze zones zijn van west naar oost gezien aanwezig. Het deelgebied 'natuur' ligt niet in het deelgebied van dit bestemmingsplan, maar ten oosten ervan. 'Beeldend landschap' ligt tussen de De Gasperilaan en de Bosstraat. De uitvoering van de definitieve inrichting van dit gebied vindt binnenkort plaats. Het 'spelen' concentreert zich tussen de Bosstraat en de Sicco Mansholtweg en 'sport' is gelegen tussen de Sicco Mansholtweg en de oude kern van Dichteren.

## 2.4 Wijnbergen

Wijnbergen is gelegen aan de zuidkant van Doetinchem. Het wordt globaal omsloten door de Europaweg, Bedrijvenweg, Oude IJssel en de Torontostraat. De kleine kern Wijnbergen vormt een opvallend element in het landschap. Wijnbergen is ontstaan rond het jaar 1728 langs de Doetinchemseweg op een rivierduin. In dat jaar werd de Sint Martinuskerk gebouwd. Hieromheen ontstond een clustering van vestigingen van aan de agrarische sector verwanten bedrijven en voorzieningen voor de bevolking. Langs het bebouwingslint van de kern Wijnbergen hebben zich ook aan de agrarische sector verwante bedrijven gevestigd (o.a. molen, smederij, café, winkel). De kern Wijnbergen heeft zich ontwikkeld als een zelfstandige eenheid met onder andere een eigen kerk en school. Langs de diverse landwegen en soms verspreid in het land is op de lagere gronden een dunne verspreide bebouwing van onder meer agrarische oorsprong te vinden.

In de loop van de 20e eeuw hebben de stedelijke ontwikkeling van Doetinchem en de aanleg van de A18 een stempel gedrukt op het landschap van het deelgebied. Een voorbeeld hiervan is de bouw van bedrijventerrein ten zuiden van het deelgebied, gelegen ten noorden van de A18. De bebouwing van dit bedrijventerrein schermt het deelgebied af van de A18.

Het glooiende landschap zorgt binnen het deelgebied voor opvallende hoogteverschillen. Het glooiend terrein met weilanden en akkers kent hoogteverschillen van circa 5 meter. De Kapperskolk is lager gelegen en is een verscholen water ingebed door opgaand groen.

Naast de kern Wijnbergen kende het overgrote deel van het gebied Wijnbergen een beperkt agrarisch gebruik maar met een reservering voor woningbouw. Deze reservering kreeg in 1999 ook een juridisch planologisch status met een bestemmingsplan. Ook is een ontwikkelprogramma opgesteld om de deelgebieden verder uit te werken. De eerste woningen van dit ontwikkelprogramma zijn eind 2012 opgeleverd. Nog niet alle woningen uit het ontwikkelprogramma zijn al gerealiseerd. Komende jaren worden er nog nieuwe woningen gebouwd. Meer hierover in onder andere de paragraaf woningbouwbeleid.



### Legenda

#### Wijken in Doetinchem West

- De Hoop
- De Huet
- Dichteren - Kleurrijke buurt
- Dichteren - Landelijk wonen
- Dichteren - Oude kern en open gebieden
- Dichteren - Romantische buurt
- Dichteren - Stadskwartier
- Sportpark Zuid
- Wijnbergen

gemeente [gD] Doetinchem

*Ligging van de wijken in Doetinchem West*

## **Bijlage 3 Functies in deelgebied Gaanderen**

## Functies in deelgebied Gaanderen

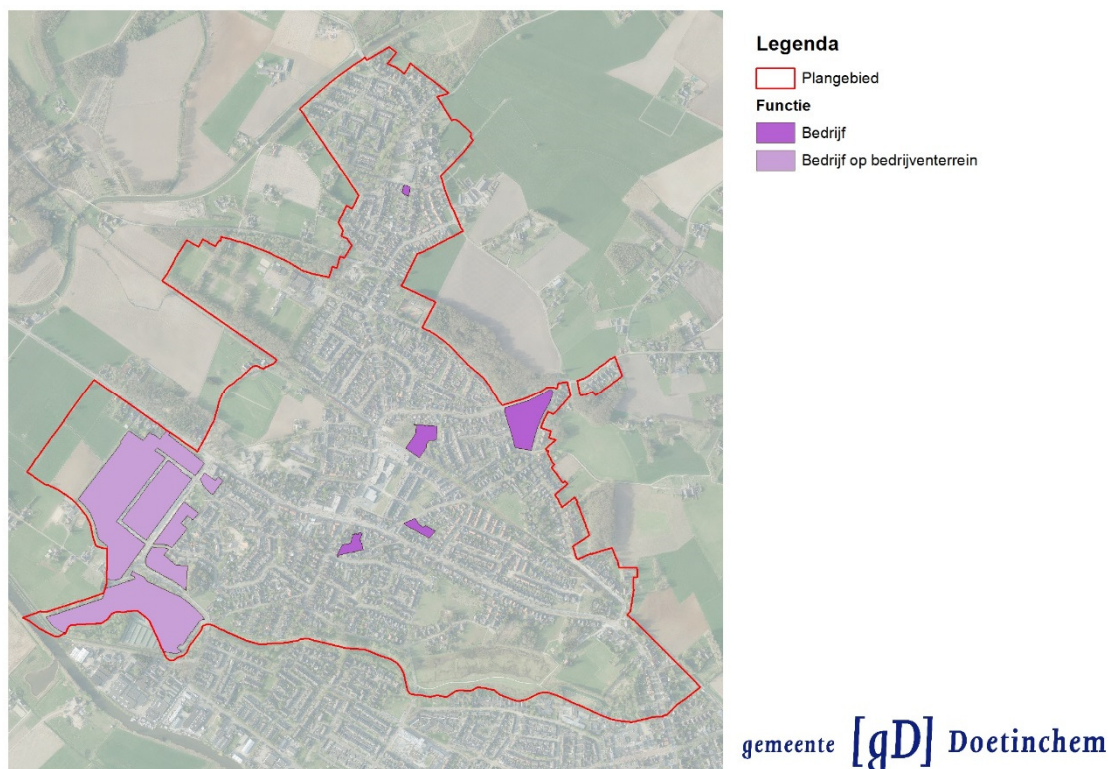
Gaanderen heeft behalve een woonfunctie ook verschillende andere functies. In deze bijlage wordt een uiteenzetting gegeven van de verschillende functies die aanwezig zijn in Gaanderen. Waarbij de hoofdfunctie ook gecombineerd kan zijn met de functie wonen. Welke mogelijkheden er zijn binnen de verschillende bestemmingen is nader beschreven in de juridische toelichting van het bestemmingsplan, zie paragraaf 5.2 Toelichting op de regels.

### Bedrijven

In Gaanderen zijn verschillende bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein Akkermansweide aan de zuidwestkant van het dorp. Op dit bedrijventerrein zitten diverse bedrijven die thuishoren op een bedrijventerrein.

Meer verspreid in het dorp zijn nog vijf bedrijven gevestigd. Dit zijn:

- een installatiebedrijf aan de Hoofdstraat 109;
- een bouwbedrijf aan de Ribesstraat 2;
- een oppervlaktemetaalbewerkingsbedrijf (Ferro) aan de Bremstraat 1;
- een bouwbedrijf aan de Akkerstraat 6;
- het voormalige metaalwarenfabriek (Senten) achter Rijksweg 154.



*Ligging van de verschillende bedrijven binnen het deelgebied*

### Centrum en Gemengd

In het centrum van Gaanderen op het kruispunt van de Rijksweg met de Hoofdstraat en de Vulcaanstraat zijn verschillende centrumfuncties geconcentreerd. De functies die voorkomen lopen uiteen van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca tot maatschappelijke functies. Je moet hierbij denken aan een bakkerij, een supermarkt, een drogisterij, een kledingwinkel, een elektronicazaak, een zorgverlener en dergelijke. De functies kunnen ook in combinatie met elkaar voorkomen.



*De centrumfuncties rondom het kruispunt aan de Rijksweg/Hoofdstraat*



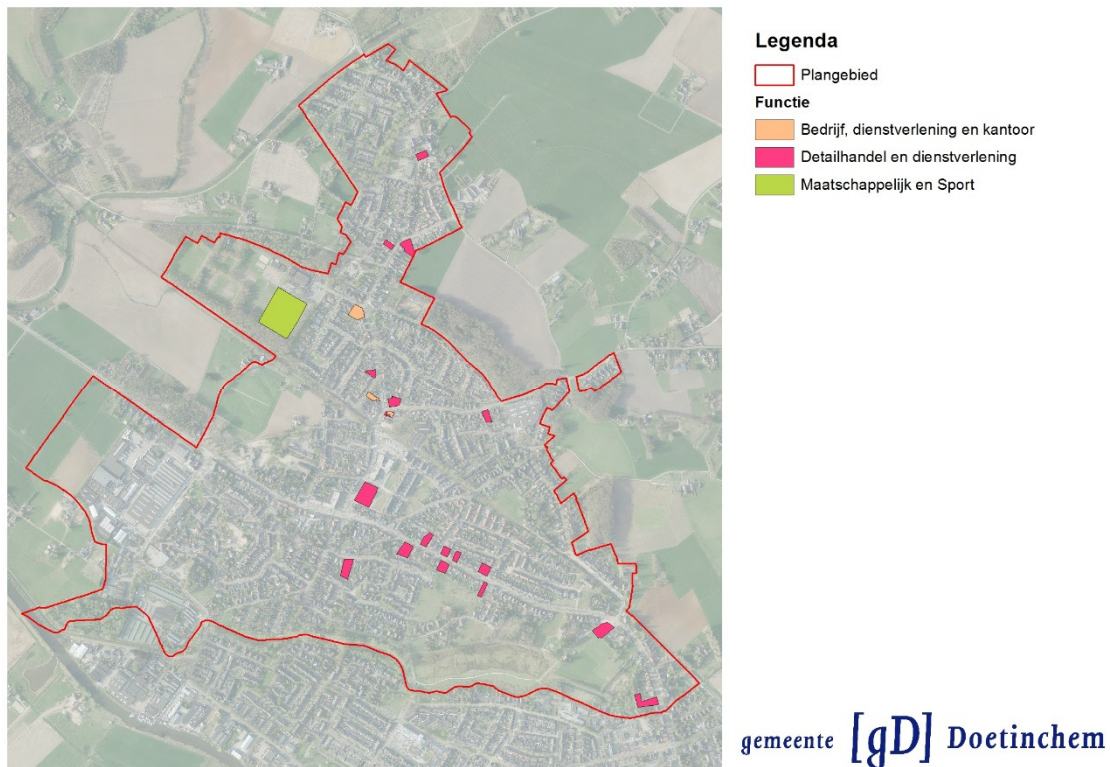
## Gemengde functies

Buiten het centrumgebied van Gaanderen komen op verschillende plekken ook gemengde functies voor. Het zijn veelal combinaties van twee of drie functies:

- bedrijf, dienstverlening en kantoor;
- detailhandel en dienstverlening;
- maatschappelijk en sport.

Zo valt onder de laatste categorie het nieuwe MFA gebouw bij De Pol. Een combinatie van een aantal maatschappelijke functies (peuterspeelzaal, kinderopvang, basisonderwijs) met sport (voetbalvereniging). Het is de bedoeling dat in de toekomst alle basisscholen in Gaanderen naar de locatie van het nieuwe MFA gebouw gaan. In de nieuwbouw zullen nu al twee van de drie basisscholen samengaan.

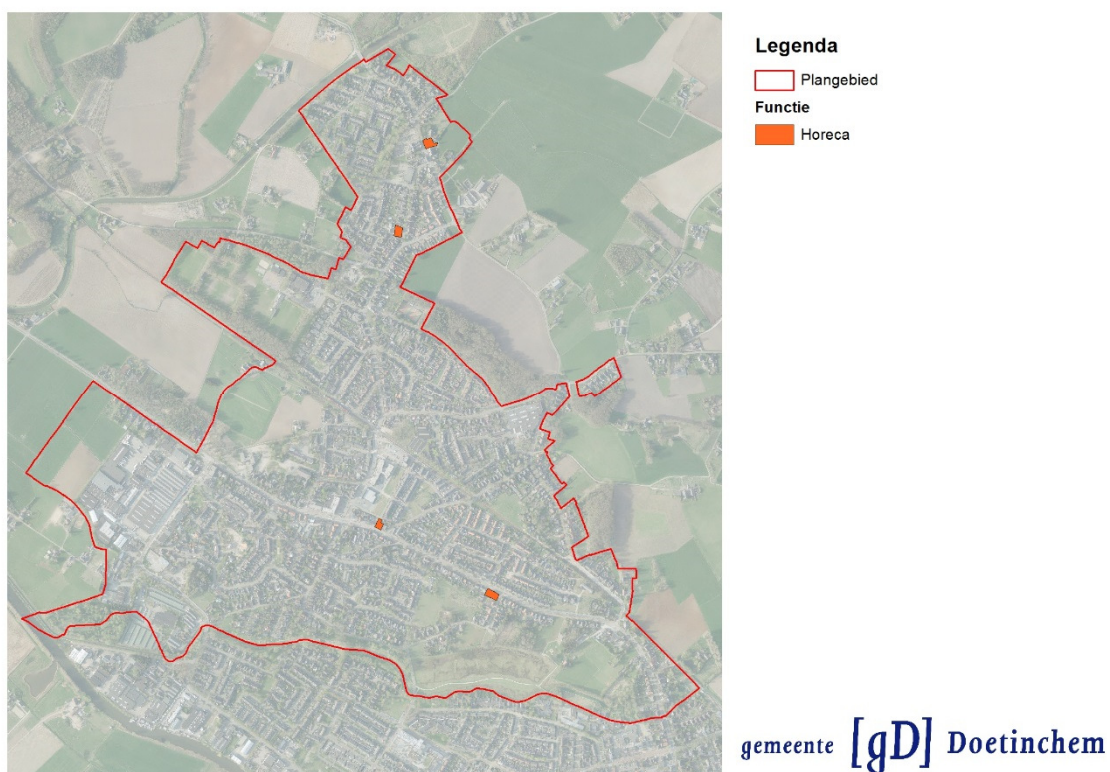
Op Het Nieuwe Pelgrim, aansluitend op het centrum is een supermarkt aanwezig. Op de overige locaties verspreid door Gaanderen zijn ook gemengde functies mogelijk van detailhandel en dienstverlening of bedrijf, dienstverlening en kantoor.



*De gemengde functies in Gaanderen*

## Horeca

In Gaanderen zijn 4 horecabedrijven aanwezig. In het noorden van Gaanderen aan de Kerkstraat 27 is de 47ste Heerlijkheid gevestigd, een combinatie van restaurant, hotel en kunstgalerij. Aan de Hoofdstraat 91 is cafetaria de Snacknees gevestigd. Aan de Rijksweg 131 is café, restaurant en zaal gelegenheid De Holle Bus gevestigd. Verderop aan de Rijksweg 226 zit Café-Restaurant Zalen Hartjes.



*Ligging van de horecafuncties in Gaanderen*

## Maatschappelijk

Maatschappelijke functies komen op meerdere plekken in het dorp voor. Aan de Van Damstraat 17 ligt de St. Augustinuskerk. Aangrenzend aan de Rijksweg 65 ligt het voormalige verzorgingstehuis van Sensire St. Josef. Aan de Van Damstraat 19 is (nu nog) de basisschool Augustinus gevestigd. Aan de Merelstraat 2 is een verzorgingshuis gevestigd. Ook een klein gedeelte van het verzorgingstehuis Antionia - Azora in Terborg ligt binnen de gemeentegrens van Doetinchem.

Aan de Pelgrimstraat 59-61 maken meerdere verenigingen gebruik van sport- en cultureelcentrum De Pol. Wijkservicecentrum De Trefkuul is daar ook aanwezig, net zoals een huisartsenpraktijk.

Meer noordelijk aan de Watertapweg 1 ligt (nu nog) de basisschool Wis en Wierig. De scouting in Gaanderen is gevestigd aan de Hamminkstraat 21. Tot slot is de Sint Martinuskerk gelegen aan de Kerkstraat 70. De kerk heeft een pastorie en rondom de kerk ligt het kerkhof.



### Legenda

- Plangebied
- Functie**
- Maatschappelijk

gemeente [gD] Doetinchem

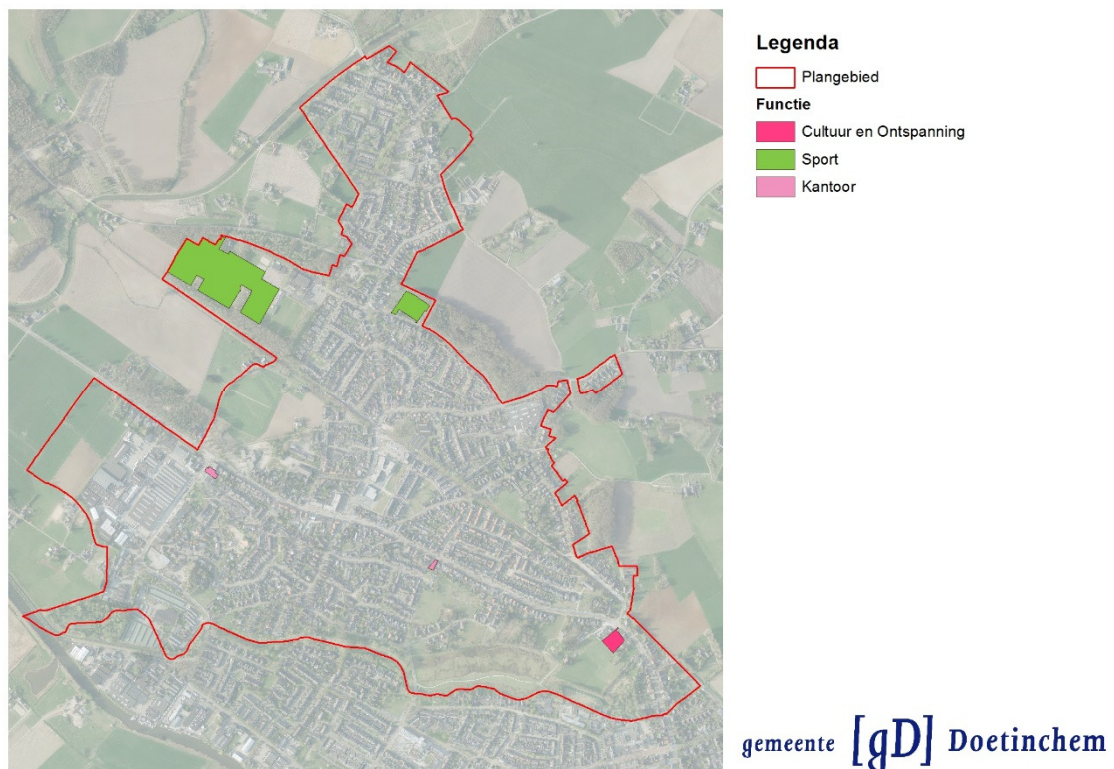
*De verschillende maatschappelijke functies in Gaanderen*

### Cultuur en ontspanning, Sport en Kantoor

De functie van cultuur en ontspanning is gelegen aan de Rijksweg 288. Hier is een dansstudio gevestigd.

In het dorp zijn twee locaties waar sport beoefend wordt. De eerste locatie is bij sporthal De Pol. Hier wordt onder andere voetbald op de buitenvelden. In de sporthal worden verschillende indoor sporten beoefend. De tweede locatie ligt aan de Warnesstraat 5 hier is een tennisvereniging gevestigd.

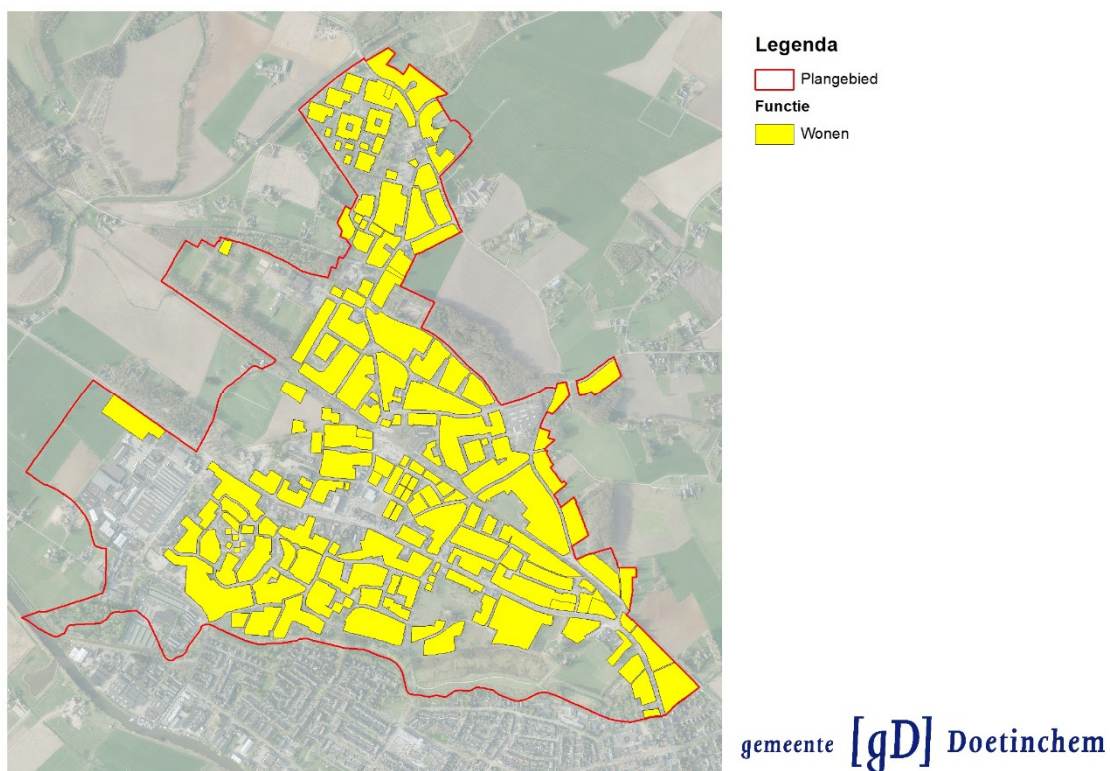
Aan de Slakweg 5-7 en aan de Rijksweg 192 is een kantoorfunctie toegestaan.



*De locaties met een cultuur en ontspannings-, sport- of kantoorfunctie*

## Wonen

De meest voorkomende functie in Gaanderen is wonen. Dit zijn zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap, geschakelde als gestapelde woningen. Op de locatie van het Nieuwe Pelgrim is Sensire Pelgrim gevestigd met onder andere 39 zorgappartementen en 14 woningen voor mensen met dementie. De hoofdfunctie van het Nieuwe Pelgrim is wonen. In de volgende afbeelding zijn de locaties weergegeven waar overwegend de functie wonen op van toepassing is. De hiervoor beschreven andere functies kunnen ook gecombineerd zijn met de functie wonen.



*Ligging van de verschillende woonfuncties in Gaanderen*

## **Bijlage 4 Functies in deelgebied Doetinchem West**

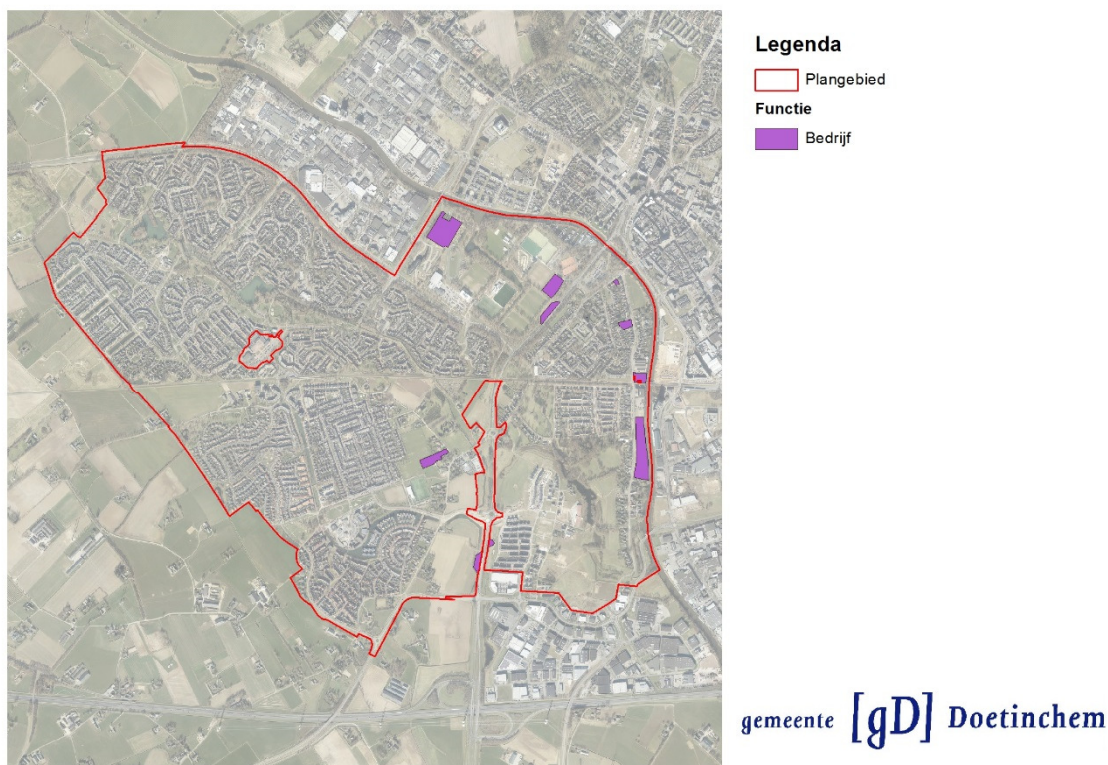
## Funcities in deelgebied Doetinchem West

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

### Bedrijven

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

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



*Ligging van de verschillende bedrijven binnen het deelgebied*

## Horeca

Aan de Auroraweg 6 zit horecagelegenheid Happerij het Dichtertje.

Aan de Wijnbergseweg 86 zit cafetaria Wijnbergen met café-, restaurant- en hotelfunctie.

Het Pannenkoekschip zit aan de Stokhorstweg 2.



### Legenda

Plangebied

Functie

Horeca

gemeente [gD] Doetinchem

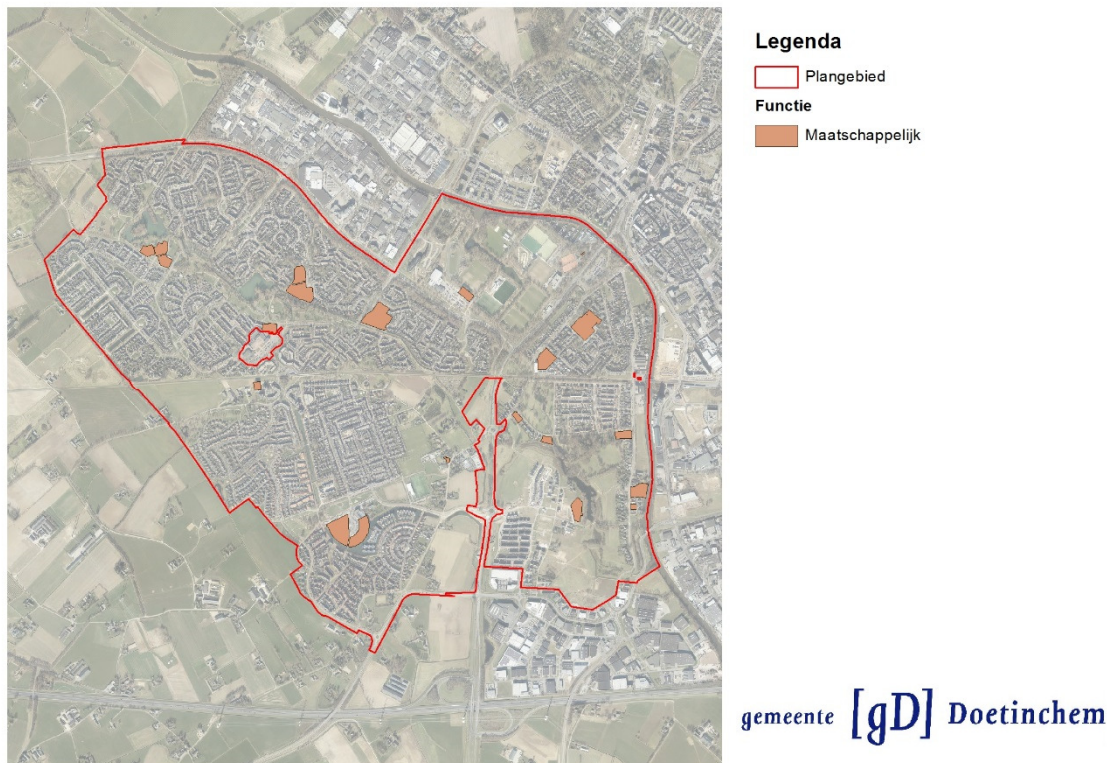
*Ligging van de horecafuncties in Doetinchem West*



## Maatschappelijk

Verspreid door het deelgebied komen meerdere maatschappelijke functies voor.

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

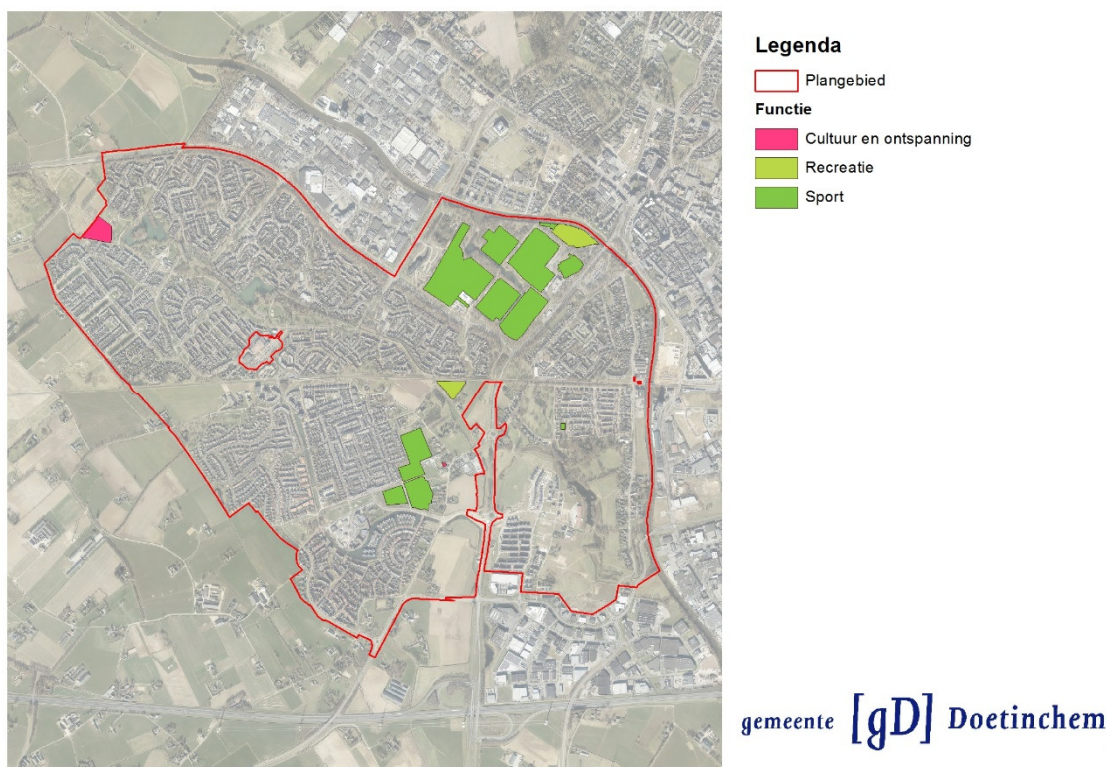


*De verschillende maatschappelijke functies in Doetinchem West*

### Cultuur en ontspanning, recreatie en sport

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

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



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

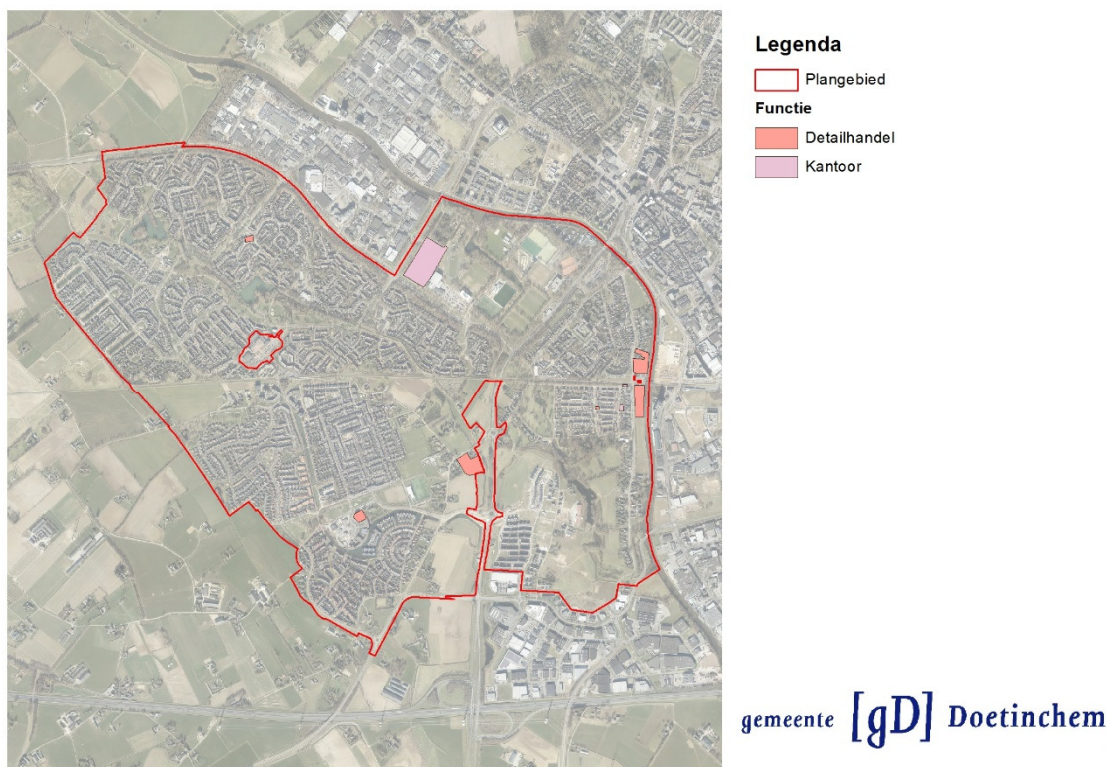
### Kantoor en detailhandel

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

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

- Slotlaan 37;
- Willy Brandtplein 63.

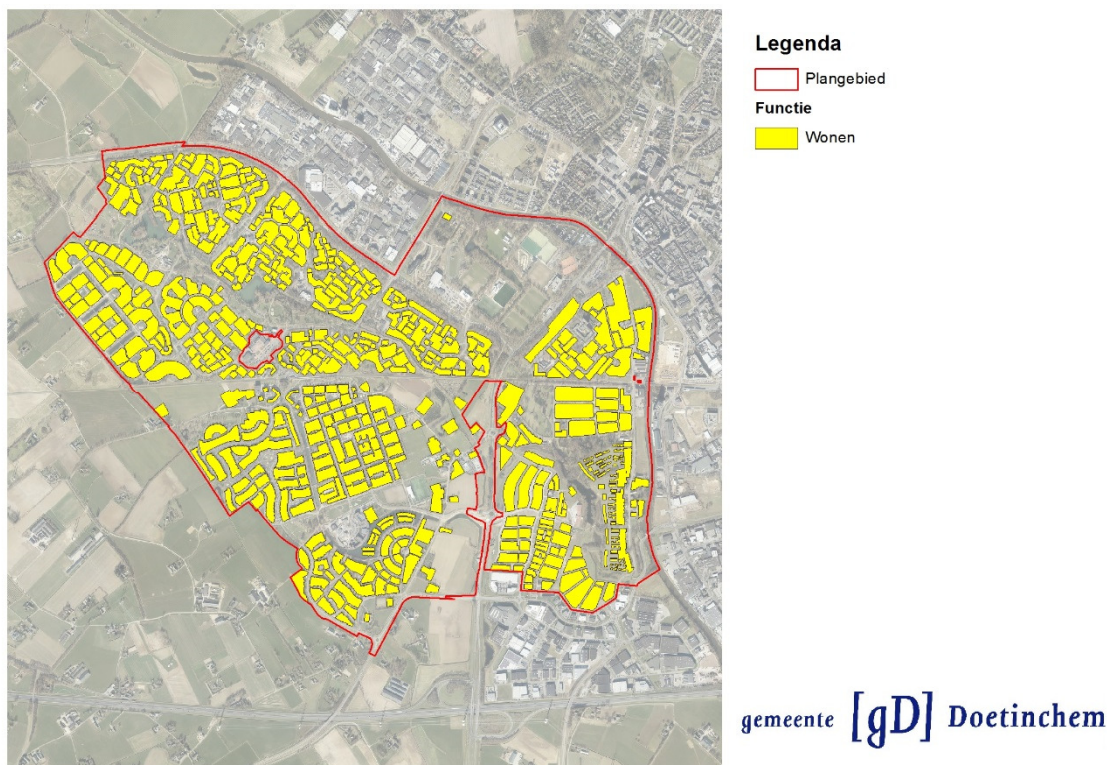
In het pand aan het Willy Brandtplein 14-16 zit een medisch centrum waaronder een apotheek, fysiotherapeut als ook een huisartsenpost. Een tuincentrum is gevestigd aan de Auroraweg 5. Aan de Wijnbergseweg 23 is een elektrogroothandel gevestigd. Een horecagroothandel is aanwezig aan de Wijnbergseweg 37.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



*De locaties met een kantoor- of detailhandelsfunctie*

## Wonen

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



*Ligging van de verschillende woonfuncties in Doetinchem West*

## **Bijlage 5 Molenbiotopen**

# Biotooprapport: 51

## Algemene informatie

Naam: Aurora  
Plaats: Dichteren

Adres:  
Auroraweg 6  
7007 GZ Doetinchem



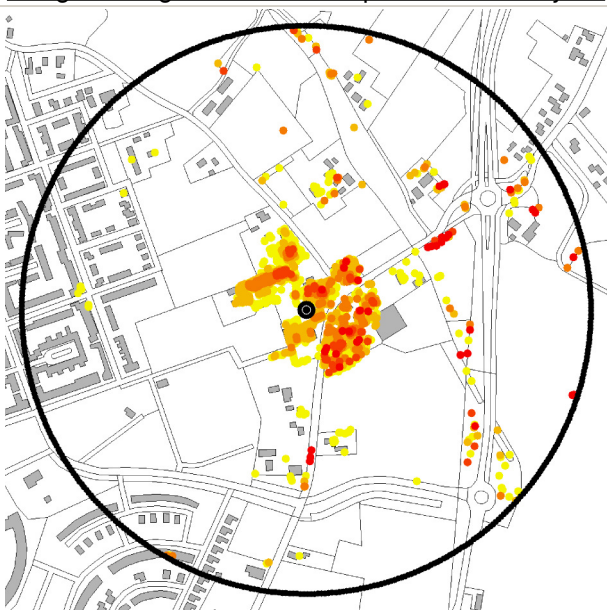
## Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 13,5 meter t.o.v. NAP  
Stellinghoogte: 0 meter  
Lengte van het gevlucht: 20,66 meter

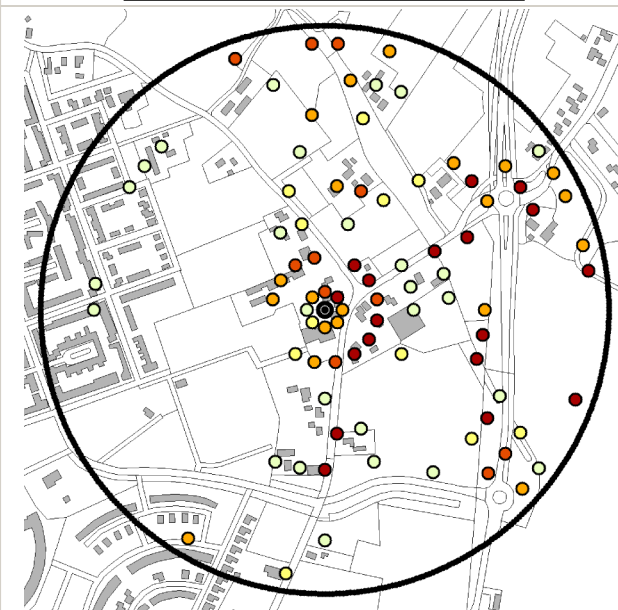
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 82202  
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 1695

## Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur	Yellow	Light Orange	Orange	Dark Orange	Red

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur	Light Green	Yellow	Orange	Dark Orange	Red	Dark Red
percentage	9%	4%	7%	4%	6%	70%

## Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 47  
Noordwest: 14  
West: 6  
Zuidwest: 7

Noordoost: 61  
Oost: 42  
Zuidoost: 38  
Zuid: 28

## Resultaten - totaal

Totaalscore: 243 = Aanvaardbaar

# Biotooprapport: 51

## Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W



NW



## Biotooprapport: 53

### Algemene informatie

Naam: De Walmolen  
Plaats: Doetinchem

Adres:  
IJsselkade 30  
7001 AP Doetinchem



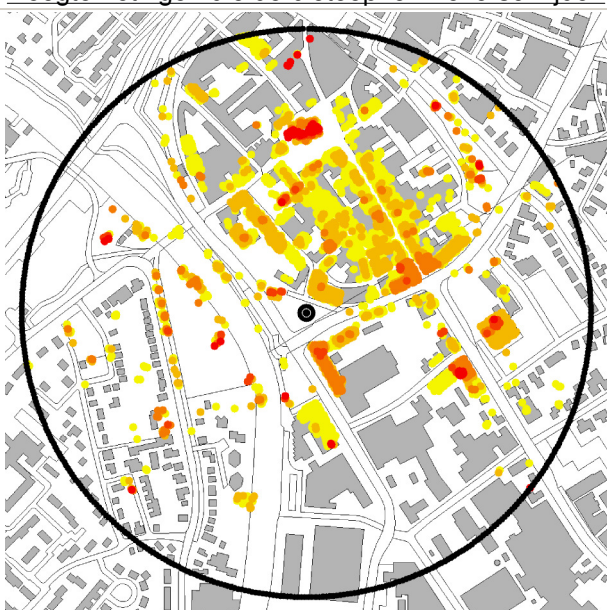
### Parameters voor de berekening

Maaiveldhoogte: 15,5 meter t.o.v. NAP  
Stellinghoogte: 6,7 meter  
Lengte van het gevlucht: 23 meter

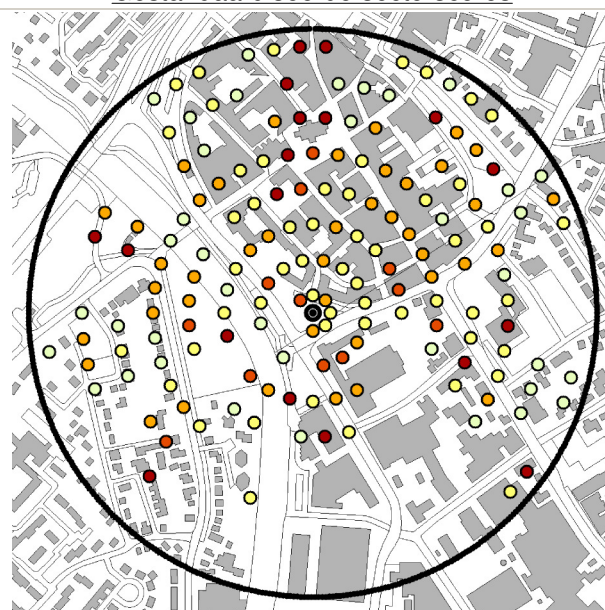
Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 93593  
Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 5326

### Resultaten - kaarten

Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden



Gestandaardiseerde sectorscores



0 100 200 300 400 m

Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster

categorie	1	2	3	4	5
kleur					

sectorscore	1	2	3	4	5	rest
kleur						
percentage	13%	19%	15%	4%	6%	43%

### Resultaten - hoofdwindrichtingen

Noord: 84  
Noordwest: 53  
West: 57  
Zuidwest: 30

Noordoost: 77  
Oost: 55  
Zuidoost: 26  
Zuid: 27

### Resultaten - totaal

Totaalscore: 409 = Bedenklijk



# Biotooprapport: 53

## Foto's

N



NO



O



ZO



Z



ZW



W




NW

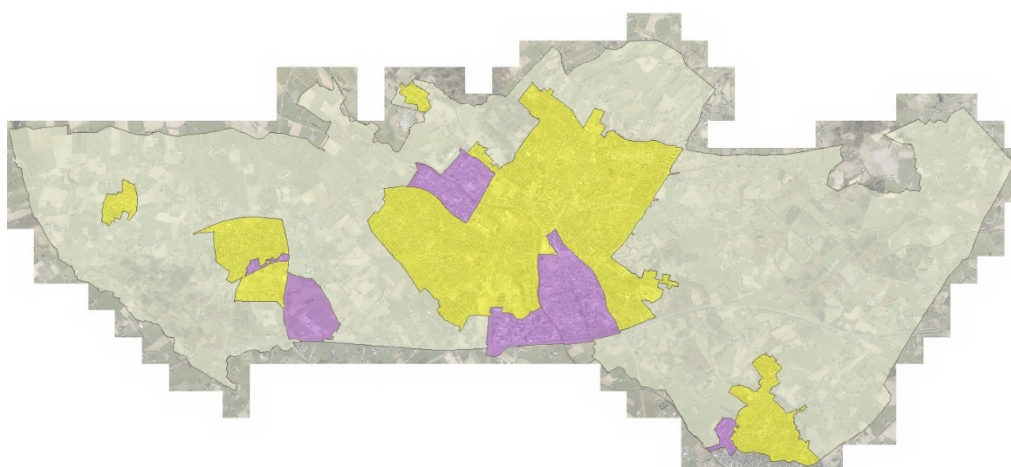


## **Bijlage 6 Gebiedstypen**

## Legenda

### Gebiedstypen

-  Bedrijventerreinen
-  Buitengebied
-  Woongebieden



gemeente [gD] Doetinchem

## Bijlage 7 Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten en Sportvoorzieningen

### 1. Richtafstandenlijsten

De tabellen zijn een selectie uit de lijsten zoals deze door het VNG is opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009'. De lijst is gescreend op ruimtelijke wenselijkheid voor de specifieke bestemming waaraan de lijst gekoppeld is.

### 2. Hoofdindeling

Lijst 1 (aanwezig bij dit bestemmingsplan) gaat uit van bedrijfsactiviteiten, gerangschikt naar SBI-codes van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Bij activiteiten kunnen daarnaast specifieke opslagen en installaties voorkomen. Lijst 2 (niet aanwezig bij dit bestemmingsplan), te vinden in 'Bedrijven en milieuzonering', bevat milieuaspecten en richtafstanden voor deze opslagen en installaties.

### 3. Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen (zie hierna). De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De activiteiten zijn zodanig gedefinieerd en geclusterd dat er in het licht van de soorten milieubelasting (geur, stof, geluid, gevaar) sprake is van een zekere uniformiteit. In de praktijk zal binnen een activiteit variatie in de milieubelasting voorkomen.

In de tabel is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

#### **4. Geluid: continu (C) en zonering (Z)**

Bij bepaalde activiteiten is na de afstand voor geluid de letter C van 'continu' aangegeven. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is bij bepaalde activiteiten na de afstand voor geluid de letter Z van 'zonering' opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd) en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen besluit milieubeheer.

Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, moet in dat plan een geluidzone worden opgenomen.

#### **5. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)**

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

Als de letter R van 'risico' is aangegeven, kunnen activiteiten onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dit altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is, is de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

#### **6. Milieucategorie: divers (D)**

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' moderne activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van 'divers' opgenomen. Deze activiteiten kunnen een groter variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

## **7. Index voor verkeersaantrekkende werking: goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)**

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

## **8. Overige aandachtspunten: visuele hinder, bodemverontreiniging (B) en luchtverontreiniging (L)**

Het aspect visueel hinder is een indicator voor de visuele inpasbaarheid van activiteiten. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken index 3 en kleine(re) kantoorgebouwen index 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Het betreft alleen een signaalfunctie.

De index voor bodemverontreiniging (B) kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. Deze index is opgenomen als een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora; bijvoorbeeld verzurende stoffen op natuurgebieden en zware metalen op groentes. Bij het gebruik van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van 'luchtverontreiniging' opgenomen.

## **9. Gebruikte afkortingen**

De volgende afkortingen worden in de lijsten gebruikt, in aanvulling op de hiervoor genoemde en verklaarde afkortingen:

- : niet van toepassing of niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd

o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar

## **Bijlage 8 Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan Doetinchem West - 2017**



**Nota van inspraak  
voorontwerpbestemmingsplan  
Doetinchem West - 2017**

Anonieme versie

Gemeente Doetinchem, afdeling ruimte  
Concept nota: 1 november 2019  
Opsteller: J. Nieuwenhuis

## Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan .....	3
Gevolgte procedure .....	3
Ontvangen inspraakreacties.....	3
Inloopavond .....	4
Vervolg procedure .....	4
Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties.....	5
Inspraakreactie 1 .....	5
Inspraakreactie 2 .....	5
Inspraakreactie 3.....	6
Inspraakreactie 4.....	6
Inspraakreactie 5.....	6
Inspraakreactie 6.....	8
Inspraakreactie 7 .....	9

## Korte omschrijving bestemmingsplan

Met de bekendmaking en terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem West - 2017' is het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om:

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

Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op het westelijk gedeelte van Doetinchem, bestaande uit de woongebieden De Huet, De Hoop, Dichteren en Wijnbergen. Ook Sportpark Zuid maakt onderdeel uit van het plangebied.

## Gevolgde procedure

Vanaf 21 december 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen (t/m 31 januari 2018). Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen. Er zijn zeven inspraakreacties ingediend

## Ontvangen inspraakreacties

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

1. [brieffschrijver 1],  
gedateerd op 25 januari 2018, ontvangen op 26 januari 2018, berichtnummer 1094106 en de motivatie per brief gedateerd 24 februari 2018, ontvangen op 26 februari 2018, berichtnummer 1103447
2. [brieffschrijver 2],  
gedateerd op 22 januari 2018, ontvangen op 22 januari 2018, berichtnummer 1092635
3. [brieffschrijver 3],  
gedateerd op 22 januari 2018, ontvangen op 22 januari 2018, berichtnummer 1092629
4. [brieffschrijver 4],  
gedateerd op 25 januari 2018, ontvangen op 25 januari 2018, berichtnummer 1094020
5. [brieffschrijver 5],  
namens [cliënt 1],  
gedateerd op 30 januari 2018, ontvangen op 31 januari 2018, berichtnummer 1095110
6. [brieffschrijver 6],  
gedateerd op 31 januari 2018, ontvangen op 31 januari 2018, berichtnummer 1095613

7. [briefschrijver 7],  
gedateerd op 20 februari 2018, ontvangen op 21 februari 2018, berichtnummer  
1101393

Deze inspraakreacties zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader  
aangebracht en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.  
In reactie op de inspraakreacties in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam  
aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

### **Inloopavond**

Op donderdag 11 januari 2018 was er van 18:00 tot 19:30 uur een inloopavond in  
gemeentehuis. Iedereen heeft daar kennis kunnen nemen van het plan en desgewenst  
vragen kunnen stellen aan de aanwezige ambtena(a)r(en).

### **Vervolg procedure**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem West - 2017' gaat op in het (grotere)  
ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019'.

## Samenvatting van en reactie op de inspraakreacties

### Inspraakreactie 1

1-1. De briefschrijver vindt dat het voorontwerpbestemmingsplan niet goed gepubliceerd is. Omdat het bestemmingsplan niet op RO-online ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) staat.

Voor voorontwerpbestemmingsplannen bestaat geen wettelijke verplichting tot plaatsing op RO-online. Dit komt omdat de fase van het voorontwerp niet tot de formele bestemmingsplanprocedure behoort die in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd. De formele bestemmingsplanprocedure volgens de Wro begint bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente kon daarom volstaan met de terinzagelegging in de gemeentewinkel en het plaatsen op de gemeentelijke website.

1-2. De briefschrijver vindt het bestemmingsplan onvolledig door de term 'PM'

De term 'PM' staat verklaard in de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 1 Inleiding staat:

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

1-3. De briefschrijver heeft de eigen woning te koop staan. Als deze woning verkocht is, wil de briefschrijver graag een seniorenwoning bouwen. Om de verkoopbaarheid van de huidige woning maximaal te benutten wil de briefschrijver graag de bouwmogelijkheid behouden van een vrijstaande of aaneengesloten woningen op het perceel Laurensstraat 11. Deze bouwmogelijkheid is dus nog niet benut.

Voor het perceel Laurensstraat 11 is op 4 april 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd en op 21 juni 2019 verleend voor de bouw van een vrijstaande woning. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunning is aangevraagd op basis van het geldende planologisch regime. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daar geen rol bij gespeeld. De nieuw te bouwen woning wordt daarom positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019'.

#### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 1:**

- Geen.

### Inspraakreactie 2

2-1. De briefschrijver heeft in 2017 een perceel ambt Doetinchem, sectie A nummer 9669 gekocht naast het perceel van de woning van de briefschrijver. Dit perceel heeft de briefschrijver van de gemeente gekocht om te gebruiken als erf/tuin bij de woning. De briefschrijver stelt dat het aangekochte perceel is bestemd met de bestemming 'Groen'. Dit komt niet overeen met het doel van de aankoop namelijk om het perceel grond bij de woning in gebruik te nemen.

Het perceel grond is inderdaad door de gemeente verkocht aan de briefschrijver. Ten tijde van het opstellen (begin 2017) van het voorontwerpbestemmingsplan was deze

grondtransactie nog niet volledig afgewikkeld, maar inmiddels wel. Daarom zal het perceel dat gekocht is voor het gebruik bij de woning in het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' ook een woonbestemming krijgen, zonder bouwvlak. Hierdoor kan de brievenrijver het perceel gebruiken als erf/tuin bij de woning. Als de brievenrijver geen inspraakreactie had ingediend, dan was deze verandering ook vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

**Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 2:**

- Geen.

**Inspraakreactie 3**

3-1. De brievenrijver heeft in 2017 een perceel ambt Doetinchem, sectie A nummer 9663 gekocht naast het perceel van de woning van de brievenrijver. Dit perceel heeft de brievenrijver van de gemeente gekocht om te gebruiken als erf/tuin bij de woning. De brievenrijver stelt dat het aangekochte perceel is bestemd met de bestemming 'Groen'. Dit komt niet overeen met het doel van de aankoop namelijk om het perceel grond bij de woning in gebruik te nemen.

Zie de reactie onder 2-1.

**Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 3:**

- Zie de gevolgen onder inspraakreactie 2.

**Inspraakreactie 4**

4-1. De brievenrijver heeft in 2017 een perceel ambt Doetinchem, sectie A nummer 9667 gekocht naast het perceel van de woning van de brievenrijver. Dit perceel heeft de brievenrijver van de gemeente gekocht om te gebruiken als erf/tuin bij de woning. De brievenrijver stelt dat het aangekochte perceel is bestemd met de bestemming 'Groen'. Dit komt niet overeen met het doel van de aankoop namelijk om het perceel grond bij de woning in gebruik te nemen.

Zie de reactie onder 2-1.

**Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 4:**

- Zie de gevolgen onder inspraakreactie 2.

**Inspraakreactie 5**

5-1. De brievenrijver legt uit dat zijn cliënt het niet eens is met de bestemming voor het perceel aan de Wijnbergseweg 105. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming 'Groen' opgenomen. Terwijl het geldende bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'Bedrijventerrein'. De reden waarom dit zo bestemd is wordt geciteerd uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Namelijk dat er geen concrete plannen zijn voor de invulling van het gebied. De brievenrijver stelt dat er wel degelijk plannen zijn voor de invulling van het perceel aan de Wijnbergseweg 105. Ook onlangs (laatste week november / eerste week december 2017) is er contact geweest met de gemeente voor het indienen van een plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in het creëren van voorzienbaarheid voor het schrappen van de bedrijfsbestemming aan de Wijnbergseweg 105. Daarom is een groenbestemming opgenomen voor dit perceel. Dit sluit aan bij de huidige feitelijke situatie op het perceel. In het verleden zijn er plannen geweest voor de locatie, maar deze zijn nooit van de grond gekomen. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren er geen concrete (bouw)plannen bekend. Pas vlak voor de terinzagelegging (begin december 2017) is er opnieuw contact opgenomen met de gemeente voor het realiseren van plannen voor deze locatie. Zoals het voorontwerpbestemmingsplan aangeeft, is er tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' ter inzage gaat, de mogelijkheid aanwezig om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

### **Recente ontwikkelingen**

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State (RvS) een belangrijke uitspraak gedaan in kader van de PAS (Programma Aanpak Stikstof). Voor nieuwe plannen en projecten geldt dat de gevolgen voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt moeten worden met als uitgangspunt dat de stikstofdepositie niet mag toenemen. Daarom is het logisch om bestaande "stikstofcapaciteit" die in een bestemmingsplan zit nu niet te schrappen. Deze stikstofcapaciteit kan in een later stadium wellicht gebruikt worden als wisselgeld voor nieuwe gewenste ontwikkelingen. Dit betekent dat ongebruikte planologische bouwmogelijkheden in bestaande bestemmingsplannen in stand gelaten moeten worden in nieuwe geactualiseerde bestemmingsplannen. Temeer omdat de cliënt van briefschrijver heeft aangegeven, dat er nadrukkelijk plannen zijn voor de invulling van het perceel in kwestie.

Om deze reden wordt de bestaande planologische situatie aan de Wijnbergseweg 105 behouden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hier op aangepast.

5-2. De briefschrijver zegt dat er twee verschillende termijnen worden benoemd. De termijn in de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin staat dat het ontwerpbestemmingsplan op zijn vroegst één jaar na het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. En de termijn zoals genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin staat een termijn van anderhalf jaar waarin een concreet bouwplan voor de locatie van de Wijnbergseweg 105 ingediend kan worden. De briefschrijver vindt dit verwarrend en hierdoor ontstaat volgens de briefschrijver een rechtsonzekere situatie.

Een reactie op deze inspraakreactie is niet meer van belang nu blijkt, dat de bestemming op het perceel Wijnbergseweg 105 ongewijzigd blijft. Zie reactie onder 5-1.

5-3. De briefschrijver vindt een termijn van anderhalf jaar te kort om het bouwplan gerealiseerd te krijgen. De briefschrijver ziet liever een termijn van drie jaar.

Een reactie op deze inspraakreactie is niet meer van belang nu blijkt, dat de bestemming op het perceel Wijnbergseweg 105 ongewijzigd blijft. Zie reactie onder 5-1.

5-4. De briefschrijver, stelt dat aan het voornemen van het voorontwerpbestemmingsplan om de locatie van de cliënt te bestemmen met een groenbestemming geen concreet beleidsvoornemen ten grondslag ligt. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt het Groenstructuurplan Doetinchem - 2017 aangehaald. Volgens de briefschrijver is in het groenstructuurplan niet voldoende concreet gemaakt dat het om een concreet beleidsvoornemen gaat, waarbij de locatie van cliënt wordt omgezet naar een groenbestemming.

Een reactie op deze inspraakreactie is niet meer van belang nu blijkt, dat de bestemming op het perceel Wijnbergseweg 105 ongewijzigd blijft. Zie reactie onder 5-1.

#### **Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 5:**

- Op de plankaart is de bestemming 'Bedrijf', inclusief de geldende bouw mogelijkheden, uit het geldende bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen.

#### **Inspraakreactie 6**

6-1. De briefschrijver vindt de informatie over het bestemmingsplan onvoldoende. De briefschrijver heeft niet goed de stukken (toelichting, regels en plankaart) kunnen raadplegen via de gemeentelijke website.

Het voorontwerpbestemmingsplan was gedurende de inspraakperiode niet alleen op de website raadpleegbaar, maar ook in de gemeentewinkel van het stadhuis op papier in te zien. Bovendien was het mogelijk om bij de inloopavond, gehouden in de periode van terinzagelegging van het voorontwerpplan, vragen over het plan te stellen. Ook had briefschrijver een afspraak kunnen maken voor een mondelinge toelichting op het bestemmingsplan.

6-2. De briefschrijver maakt bezwaar tegen het schrappen van de woningbouw mogelijkheden. In het bijzonder voor het perceel aan de Doetinchemseweg 2. Aanzien de briefschrijver momenteel de mogelijkheden aan het onderzoeken is, hoe op dit perceel een bouwplan tot uitvoering gebracht kan worden.

Op het perceel aan de Doetinchemseweg 2 is in het geldende bestemmingsplan geen directe bouw mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning aanwezig. In het verleden heeft de briefschrijver het plan gehad om op het perceel aan de Doetinchemseweg 2a een woning te bouwen. Dit initiatief is uiteindelijk door de briefschrijver zelf op 13 januari 2015 ingetrokken. De woning is niet gerealiseerd en er bestaat ook geen geldend planologisch recht om een (extra) woning te bouwen op het perceel. Er is dan ook geen sprake van het schrappen van (bestaande) woningbouw mogelijkheden.

6-3. De briefschrijver maakt bezwaar tegen de bestemming 'Groen' van de locatie Wijnbergseweg 105. Dit omdat zijn bedrijfspand daar gevestigd is. Ook maakt de briefschrijver bezwaar tegen de bestemming 'Groen' van de naastgelegen noordelijke percelen.

De percelen ambt Doetinchem, sectie B nummers 1754 en 3813 zijn in eigendom van de briefschrijver. Deze percelen hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' en geen groenbestemming. Hiermee is het bedrijfspand van de briefschrijver op de juiste wijze bestemd.

Voor het gemeentelijk standpunt over de bestemming van de naastgelegen noordelijke percelen, zie de reactie onder 5-1.

6-4. De briefschrijver is het niet eens met het plan van het voormalige Viod terrein en ook niet met het feit dat het naastgelegen terrein bebouwd wordt.



In het voorontwerpbestemmingsplan 'Doetinchem West - 2017' is voor het voormalige terrein van de voetbalvereniging Viod en het naastgelegen terrein de bestemming 'Wonen' opgenomen, die komt uit het geldende bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013'. In dit bestemmingsplan was voor onder meer het voormalige Viod terrein al de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' met een woningbouwontwikkeling opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' zijn de geldende planologische rechten, uit het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013' ongewijzigd overgenomen. Dit omdat deze bouw mogelijkheden passen in het gemeentelijke woningbouwbeleid.

**Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 6:**

- Geen.

**Inspraakreactie 7**

7-1. De briefschrijver heeft het perceel (ambt Doetinchem sectie P nummer 499) sinds 2013 in eigendom. Op dit moment ligt er geen bouwtitel op de grond. Briefschrijver schrijft, met de gemeente in gesprek te zijn om hier toch een woning te mogen bouwen.  
Met deze inspraakreactie wil de briefschrijver voorkomen dat de mogelijkheid voor het bouwen van een woning, op een plek waar nu geen nieuwe woning mogelijk is, later alsnog wordt ontnomen.

Zoals de briefschrijver zelf aangeeft is er op de genoemde locatie geen bouw mogelijkheid voor een nieuwe woning. In die zin brengt het voorontwerpbestemmingsplan geen verandering in de huidige planologische situatie. Eventuele nieuwe ontwikkeling van grond maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Daarvoor moet eerst een zelfstandige procedure doorlopen zijn. Als de briefschrijver een (woning)bouw mogelijkheid wenst op het perceel, zal de briefschrijver daartoe in een afzonderlijke brief een goed gemotiveerd en onderbouwd verzoek moeten indienen bij het gemeentebestuur.

**Gevolgen voor het plan naar aanleiding van inspraakreactie 7:**

- Geen.

