

**Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg
en Hamburgerbroek - 2014**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Verordeningengebied	7
Hoofdstuk 2 De beheersverordening	9
2.1 Inleiding	9
2.2 De beheersverordening	9
2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen	10
Hoofdstuk 3 Verantwoording en uitgangspunten	13
3.1 Waarom een beheersverordening voor de bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek?	13
3.2 Uitgangspunten	13
Hoofdstuk 4 Onderzoek	19
4.1 Beleidsaspecten	19
4.2 Omgevingsaspecten	19
Bijlagen	23
Bijlage I Nota van reparatiepunten	24
Regels	31
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
1.1. Begrippen	
1.2. Wijze van meten	
Hoofdstuk 2 Gebiedsregels	41
2.1. Gebruiksregels	
2.2. Specifieke regels	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	57

3.1. Anti-dubbelregel		
3.2. Algemene gebiedsregels		
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
4.1. Overgangsrecht		
4.2. Slotregel		
Bijlagen regels		61
Bijlage 1	Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	62
Bijlage 2	Lijst van aan huis gebonden bedrijven en beroepen	63
Bijlage 3	Overzicht bebouwingspercentage en toegestane goothoogte en bouwhoogte bij andere functies	65
Bijlage 4	Functiekaart deel Hamburgerbroek	71
Bijlage 5	Functiekaart deel De Huet en Keppelseweg	73
Bijlage 6	Functiekaart deel Wijnbergen	75
Bijlage 7	Staat van bedrijfsactiviteiten	77
Bijlage 8	Structureel Groen deel Hamburgerbroek	87
Bijlage 9	Structureel Groen deel De Huet en Keppelseweg	89
Bijlage 10	Structureel Groen deel Wijnbergen	91
Bijlage 11	Overzicht overige functies	93
Bijlage 12	Parkeernormen	96

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de beheersverordening 'Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2013' vastgesteld. Omdat het instrument 'beheersverordening' nieuw is (was) binnen Doetinchem, zal nog een evaluatie plaatsvinden. Vooruitlopend op de evaluatie zijn er 'werkenderwijs' een aantal inhoudelijke punten geconstateerd die niet juist of onduidelijk zijn. Voorliggende beheersverordening 'Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014' is opgesteld om deze onjuistheden / onduidelijkheden te corrigeren. Daarbij gaat het onder andere om het toevoegen van een regeling voor bijbehorende bouwwerken, verduidelijking van enkele begrippen en het screenen van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Een overzicht van alle aanpassingen is weergegeven in bijlage I van de toelichting. Voor het overige is de inhoud van de voorliggende beheersverordening gelijk met de beheersverordening uit 2013.

1.2 Verordeningsgebied

Het verordeningsgebied bestaat uit verschillende deelgebieden. De verschillende gebieden worden globaal begrensd door:

Bedrijventerrein Wijnbergen

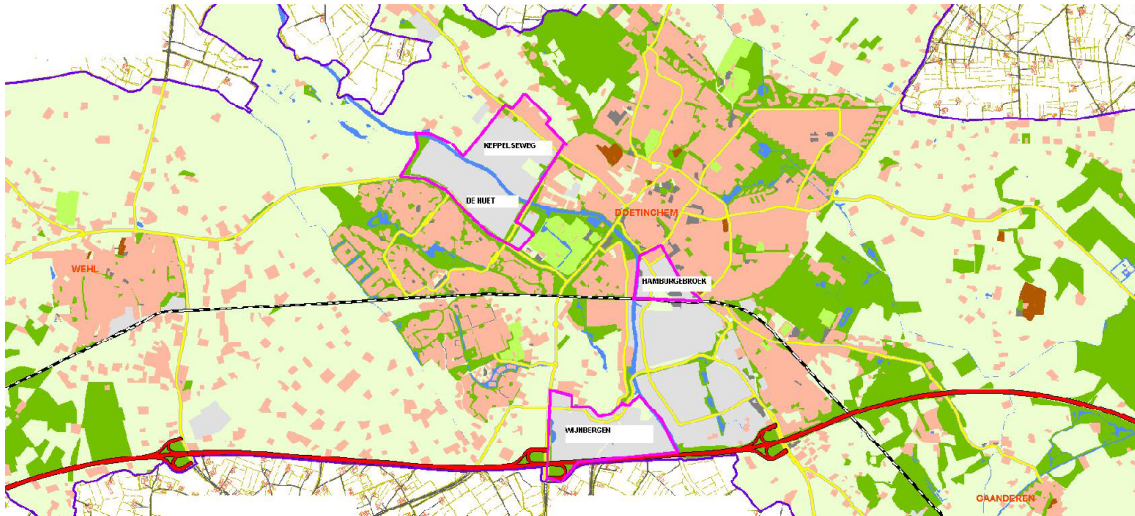
- Rijksweg A-18;
- Europaweg;
- Doetinchemseweg;
- Oude IJssel.

Bedrijventerreinen De Huet en Keppelseweg

- Liemersweg;
- stadsrand westzijde Doetinchem;
- Prins Alexanderstraat;
- Energieweg;

Bedrijventerrein Hamburgerbroek

- Oude IJssel;
- Handelskade;
- IJsselkade;
- Terborgseweg;
- Spoorlijn Arnhem - Winterswijk.



Globale ligging verordening deelgebieden (paarse lijnen)

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

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

- Intermecoterrein, (NL.IMRO.0222.R35B03IA-0005, bedrijventerrein Hamburgerbroek, gebied tussen spoorlijn, C. Missetstraat en Stationsstraat). Hier is een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken: 'Hamburgerbroek Intermecoterrein 2010' (onherroepelijk).
- Iseldoks (bedrijventerrein Hamburgerbroek, gebied tussen de Oude IJssel, Handelskade, C. Missetstraat en spoorlijn). Dit betreft een ontwikkelingsgebied in voorbereiding.
- Perceel Terborgseweg 72. Dit perceel zal ingezet worden voor de ontsluiting van het stationsgebied.

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

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 Inleiding

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

2.2 De beheersverordening

2.2.1 Wat is een beheersverordening?

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

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

Bestaand gebruik, enge uitleg

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

Bestaand gebruik, ruime uitleg

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

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

In de beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014 is ervoor gekozen de ruimte die het bestemmingsplan bij recht biedt mee te nemen. Zo is invulling gegeven aan het begrip bestaand gebruik in ruime zin met de beperkte variant. In paragraaf 3.2.1 is dat beschreven en onderbouwd.

2.2.2 Bestanddelen beheersverordening

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

De beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dit is op

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

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

Uitgangspunt bij de beheersverordening is het vastleggen van de feitelijk bestaande (legale) situatie. Daar waar sprake is van strijdig gebruik geldt het overgangsrecht een en ander zoals opgenomen in hoofdstuk 4.1 van de regels.

2.2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open.

De raad kan volgens de wet zonder inspraak en ter visie legging de nieuwe beheersverordeningen vaststellen. Bij de totstandkoming van de oorspronkelijke beheersverordening voor voorliggend gebied is de beheersverordening desondanks als ontwerp twee weken ter inzage gelegd. In die periode is aan eenieder de gelegenheid geboden op de verordening te reageren. Deze mogelijkheid is toen vooral geboden om feitelijke onjuistheden uit de verordening te halen.

Ook voorliggende reparatie is als ontwerp twee weken terinzage gelegd. Ook nu was het doel om feitelijke onjuistheden uit de verordening te halen.

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

2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen

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

2.3.1 Planologisch beleid 2011

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

2.3.2 Kruiemelgevallenregeling

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

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

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

2.3.3 Omgevingsvergunning met afwijking (uitgebreide procedure)

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

2.3.4 Bestemmingsplan

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

Hoofdstuk 3 Verantwoording en uitgangspunten

3.1 *Waarom een beheersverordening voor de bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek?*

De bewuste bedrijventerrein bestaan qua gebruik in hoofdzaak uit bedrijventerrein. De bedrijventerrein zijn allen na-oorlogs, met uitzondering van een enkele bedrijf.

Er is wel oudere bebouwing aanwezig, vooral langs de historische linten, zoals de Terborgseweg en Keppelseweg.

Aan de noordzijde van bedrijventerrein Keppelseweg komen ook enkele woningen en een maatschappelijke voorziening (De Ooijman) voor.

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

Op bedrijventerrein Wijnbergen is één van de twee PDV locaties gelegen. Deze PDV is benoemd in het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

Het gebied is aan te merken als laag dynamisch. Ontwikkelingen vinden er de komende tien jaar nauwelijks plaats.

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

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

3.2 *Uitgangspunten*

De beheersverordening Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

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

3.2.1 *Beheer van de bestaande situatie*

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

Artikel 2.1.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken in de regels van deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel voor gebruik als bouwen de bestaande legale situatie ook de toegestane situatie is. De bestaande situatie bestaat uit gebruik en bouwen:

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

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

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

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

- kaart hoofdfuncties:
 1. zie voor deelgebied Hamburgerbroek bijlage 4 Functiekaart deel Hamburgerbroek van de regels;
 2. zie voor deelgebied De Huet en Keppelseweg bijlage 5 Functiekaart deel De Huet en Keppelseweg van de regels;
 3. zie voor deelgebied Wijnbergen bijlage 6 Functiekaart deel Wijnbergen van de regels;
- lijst met andere functies, niet de belangrijkste hoofdfuncties bedrijventerrein en wonen, zie bijlage I I Overzicht overige functies van de regels.

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

Kaart hoofdfuncties

Aan de hand van de hiervoor genoemde functiekaarten, is het bestaand gebruik te zien via de functie die aangegeven is. Deze omschrijving van de hoofdfuncties sluit aan op de namen van bestemmingen bij bestemmingsplannen. Als op deze kaart bebouwing geen functie heeft gekregen, dan betekent dit dat sprake is van openbaar toegankelijk gebied en dat de basisregel van de beheersverordening geldt, artikel 2.1.1. Dit regelt het bestaande gebruik.

Lijst met andere functies, niet de belangrijkste hoofdfuncties wonen en bedrijven

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

3.2.2 Afstemming op het geldende planologische regime

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

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

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

- de hoofdfunctie bedrijventerrein;
- de hoofdfunctie wonen;
- de andere hoofdfuncties, zoals maatschappelijk, detailhandel, gemengd, etcetera. Dit is in sommige gevallen gecombineerd met de functie wonen. Daar waar binnen een hoofdfunctie (niet zijnde wonen) de functie wonen is opgenomen, gelden de gebruiksregels voor wonen.

Bedrijventerrein en Wonen

Deze hoofdfuncties zijn de meest voorkomende functies. Hiervoor geldt in het hele verordeninggebied dat de bij recht toegelaten bouw- en gebruiksregels uit de bestemmingsplannen zoveel mogelijk één op één zijn doorvertaald. Dit staat in 2.1.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken, 2.1.2 Aanvulling op 2.1.1 ten aanzien van functie bedrijventerrein, en 2.1.3 Aanvulling op lid 2.1.1 ten aanzien van functie wonen van de regels.

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

Voor veranderingen in de hoofdfunctie Bedrijf is een koppeling aangebracht met een bedrijvenlijst. Verandering van het gebruik is toegestaan, voor zover het past binnen de hoofdfunctie. Bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de aangegeven categorieën, doch die naar aard gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijfsactiviteiten zijn ook toegestaan. Voor de wijze van lezen van deze bedrijvenlijst is een uitgebreide uitleg te vinden in het brondocument van de bedrijvenlijst.

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

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zijn omstreden. Zij kunnen een belemmering vormen voor omliggende bedrijven. Dit is voor de bedrijfsontwikkeling zelf, maar ook uit oogpunt van intensief ruimtegebruik ongewenst. Een ander probleem is, dat veel bedrijfswoningen na enige tijd niet meer functioneren ten dienste van het oorspronkelijke

bedrijf, maar een traditionele woonfunctie krijgen. Na uitgebreid overleg met de vertegenwoordiging van het bedrijfsleven, de IG&D en na raadpleging van de bedrijven zelf, heeft het gemeentebestuur in 2009 besloten een verbod op nieuwe bedrijfswoningen in te voeren. Hiertoe zijn via de 'parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009" alle bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen aangepast. De bestaande bedrijfswoningen zijn in de betreffende parapluherziening als dusdanig bestemd. In onderstaand overzicht zijn de bedrijfswoningen per bedrijventerrein opgesomd:

De Huet	
Voltastraat	24, 30, 54, 56, 58a, 92, 92a.
Edisonstraat	31, 31b, 33, 49, 51.
Hanzestraat	6a, 8, 12, 14.
Keppelseweg	
Grutbroek	26a, 36a, 38, 40, 46, 61.
Houtmolenstraat	6, 8a, 18, 33, 35
Padvinderslaan	5, 7
Plakhorstweg	50
Zaagmolenpad	46, 85, 87, 93, 107a, 115,
Wijnbergen:	
Doetinchemseweg	44, 46
Verheulswede:	
nvt	

De bedrijfswoningen vallen onder de algemene regel, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de regels.

De aanwezige garageboxen/bergingen zijn op de functiekaart niet specifiek benoemd. Ook deze vallen onder de algemene regel, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de regels.

Gemengd

Deze hoofdfunctie komt met name voor in deelgebied Hamburgerbroek, met name langs de belangrijke invalswegen. Hiervoor geldt in het hele verordeninggebied dat de bij recht toegelaten bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan zoveel mogelijk één op één zijn doorvertaald. Dit staat in 2.1.4 van de regels. Verandering van gebruik is toegestaan mits geen verandering plaatsvindt van de hoofdfunctie gemengd én een wijziging van een eventueel aanwezig bedrijf alleen mogelijk is naar een ander bedrijfstype met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uit dezelfde categorie of lager zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, er geen wijziging plaatsvindt naar wonen, detailhandel (functie winkel), kantoren en/of een voorziening voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

Verbod dak en thuislozenvoorzieningen

In 2013 is door de gemeenteraad de parapluherziening voor 'Verbod dak- en thuislozenvoorzieningen' vastgesteld. Deze parapluherziening ziet tot op het verbieden van 24-uurs voorzieningen voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden. In de beheersverordening is dit specifieke verbruik ook verboden. De afwijkingsregels uit de parapluherziening die het mogelijk maken om onder voorwaarden toch en dergelijke voorziening te realiseren, zijn niet in de verordening in regels vertaald. Dit is niet mogelijk zie, paragraaf 2.2 en 2.3. Indien het gemeentebestuur een dergelijke voorziening toch mogelijk wil maken, dan kan dit meestal via één van de andere ruimtelijke regelingen, zoals de kruimelgevallenregeling in het Bor. Het toetsingskader zijn dan de eisen die aan het toestaan zijn gekoppeld zoals vermeld in de bewuste parapluherziening.

Detailhandel

Deze hoofdfunctie komt voor in deelgebied Wijnbergen, op de PDV locatie en een drietal verspreid gelege kavels waar detailhandel ten behoeve van vrije tijd en sport is gevestigd. Hiervoor geldt in het hele verordeninggebied dat de bij recht toegelaten bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan zoveel mogelijk één op één zijn doorvertaald. Dit staat in 2.1.5 van de regels

Andere hoofdfuncties

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

In de geldende bestemmingsplannen is voor de meeste hoofdfuncties - niet bedrijventerrein of wonen - een goot- en bouwhoogte en ook bebouwingspercentage geregeld. Deze staan in bijlage 3 Overzicht bebouwingspercentage en toegestane goothoogte en bouwhoogte bij andere functies van de regels. Dit is de basis voor het toepassen van herbouw en/of uitbreiding van een functie.

Openbaar toegankelijk gebied

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

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

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

3.2.3 Inpassing van de gemeentelijke standaard

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

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

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

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

- Terborgseweg;
- C. Missetstraat;
- IJsselkade;
- Spinbaan;
- Bedrijvenweg;
- Doetinchemseweg;
- Europaweg;
- Liemersweg;
- Energieweg;
- Keppelseweg.

3.2.4 Aanpassingen ten opzichte van voorgaande beheersverordening

In gemeente Doetinchem zijn recent een drietal beheersverordeningen vastgesteld, te weten:

- Noordoost Doetinchem - 2012;
- Beheersverordening bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2013;
- Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2013;

Zoals aangegeven is (was) het instrument 'beheersverordening' nieuw binnen Doetinchem. Daarom zal een evaluatie van dit instrument plaatsvinden. Vooruitlopend op de evaluatie zijn er 'werkenderwijs' een aantal inhoudelijke punten geconstateerd die niet juist of onduidelijk zijn. Daarom is voor alle drie de beheersverordeningen een 'reparatie' uitgevoerd.

De doorgevoerde aanpassingen zijn opgenomen in bijlage I van de toelichting. Voor het overige is de inhoud van de voorliggende beheersverordening gelijk met de beheersverordeningen uit 2012 en 2013.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

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

4.1 Beleidsaspecten

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

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

4.1.1 Planologisch beleid 2011

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

4.1.2 Welstandsnota

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

4.2 Omgevingsaspecten

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

4.2.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de structuurvisie "Doetinchem, cultuurhistorierijk!" (vastgesteld 3 november 2008) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2011 (vastgesteld 8 december 2011). In het verordeninggebied is het pand Terborgseweg 40 / Melkweg 1, 3, 3a aangewezen als beeldbepalend pand. (aanvullend onderzoek MAB inclusief motivering voor aanwijzing beeldbepalend pand, d.d. 19 december 2011). Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden. Een specifieke regeling voor dit pand is niet nodig.

De archeologische verwachtingswaarden zijn in de gemeente vastgelegd in de archeologische beleidskaart. Deze verwachtingen zijn in de verordening vertaald naar een beschermende regeling via afzonderlijke besluitsubvlakken. De regels zijn gebaseerd op de nieuwe verdeling van de beschermingsniveaus, zoals aangegeven in de nota "Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek" (vastgesteld door de raad

op 25 april 2013).

4.2.2 Ecologische hoofdstructuur

In het verordeningengebied is de Oude IJssel gelegen. De Oude IJssel met haar oevers behoort tot de Ecologische Verbindingszone, onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur. De ecologische verbindingszone is in de verordening vertaald naar een regeling via een afzonderlijk besluitsubvlak ('ehs - ecologische verbindingszone') met bijbehorende specifieke regels.

4.2.3 Milieuaspecten

4.2.3.1 geluidszone industrieterrein

Op gronden gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening 'bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek' zijn geluidszones industrielawaai aanwezig. Deze geluidszones zijn in de verordening vertaald naar een regeling via afzonderlijke besluitsubvlakken en bijbehorende specifieke regels. Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden.

4.2.3.2 Veiligheidszone - LPG

Binnen het plangebied van de beheersverordening 'bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek' zijn een tweetal veiligheidszone's LPG aanwezig. Deze veiligheidszones zijn in de verordening vertaald naar een regeling via afzonderlijke besluitsubvlakken en bijbehorende specifieke regels. Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden.

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

4.2.3.3 Leiding - hoogspanningsverbinding

In het verordeningengebied zijn hoogspanningsverbindingen aanwezig. Aan weerszijde van de leiding geldt een afstand van 22,5 m die vrijgehouden moet worden van bebouwing. Deze hoogspanningsverbindingen zijn in de verordening vertaald naar een regeling via een afzonderlijk besluitsubvlak en bijbehorende regeling. Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden.

4.2.3.4 Leiding - gas

In het verordeningengebied zijn gastransportleidingen aanwezig. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt hier niet overschreden. Deze gastransportleidingen zijn in de verordening vertaald naar een regeling via een afzonderlijk besluitsubvlak en bijbehorende regeling. Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden.

4.2.3.5 Leiding - riool

In het verordeningengebied is een rioolpersleiding aanwezig. De rioolpersleiding is in de verordening vertaald naar een regeling via een afzonderlijk besluitsubvlak en bijbehorende regeling. Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden.

4.2.4 Andere omgevingsaspecten

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

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

De waterkering van de Oude IJssel is geregeld in een afzonderlijk besluitsubvlak, zodat de het behoud en de bescherming van de waterkering vastligt.

Straalpaden en luchtkwaliteit spelen geen rol in het verordeninggebied.

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

Bijlagen

Bijlage I Nota van reparatiepunten

Nota van reparatiepunten Beheersverordening "Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014"

Nr.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
1	Naamgeving	In de naamgeving is het begrip beheersverordening gebruikt om verschil met bestemmingsplan te duiden.	nvt	In de naamgeving is het begrip beheersverordening gebruikt om verschil met bestemmingsplan te duiden.	nvt
2	Term 'bestemming'	De term 'bestemming' is gewijzigd in de term gebruik cq. functie.	nvt	nvt	nvt
3	Aanvulling bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen	nvt	2.1.3.2 aanvulling onder a3 '.....de realisatie van bijbehorende bouwwerken, <i>uitsluitend op de plek waar een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd en zonder dat dit....</i> '	nvt	nvt
4	Verduidelijken regeling (vervangende) nieuwbouw		2.1.1 d aangevuld met een verwijzingen naar de bouw mogelijkheden als beschreven in 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 of 2.1.7.		
5	Archeologie		in artikel 2.2.1.3.2 sub I toegevoegd zodat aangesloten wordt bij standaardregeling		
6	Overgangsrecht	2.2.2 tekst laatste alinea aanpassen	toegevoegd: art. 4.1 'Overgangsrecht'		
7	Verbod dak- en thuislozen	Verbod toegelicht incl. mogelijk af te wijken met korte WABO procedure (kruimelgevallen)	Bij artikel 3.2.1 nieuw toegevoegd onder a I: "voorziening voor een 24 uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden		
8	bouwregels 'Leiding gas'		aanvulling 2.2.6.2 met "b. er geen kwetsbare objecten zijn toegestaan".		

Nota van reparatiepunten Beheersverordening "Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014"

Nr.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
9	Kavel Innovatieweg kadastraal nr. 642 tegenstrijdigheid functiekaart en kaart structureel groen opheffen.	nvt	nvt	Bijlage 10: kaart structureel groen: aan kavel met kadastraal nr. 642 geen structureel groen meer toegekend.	nvt
10	Staat van bedrijfsactiviteiten	verwijzing brondocument opnemen	nvt	nvt	Standaard bedrijfslijst van de VNG is gescreend. De bestaande planologische rechten gelden daarbij als uitgangspunt. Verder zijn, op basis van beleid, in ieder geval uitgesloten: solitaire kantoren en detailhandel. Verder is gebruik geschrapt dat qua aard niet in Doetinchem voorkomt/voor zal komen of in een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming thuishoort.
11	Regeling voor reclameuitingen	nvt	In art 2.1.2.2 lid c is een regeling voor reclameuitingen opgenomen overeenkomst de standaardregeling.	nvt	
12	Regeling voor toegangspartijen		In artikel 2.1.2.3 is een regeling voor toegangspartijen in het voorerfgebied opgenomen overeenkomstig de standaardregeling		
13	Regeling voor luifels		In artikel 2.1.2.4 is een regeling voor luifels in het voorerfgebied opgenomen overeenkomstig de standaardregeling		
14	Begripsomschrijving		De begripsomschrijving 'achtererfgebied' in lijn gebracht met de omschrijving uit de Bor.		

Nota van reparatiepunten Beheersverordening "Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014"

Nr.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
			In de begripsomschrijving de begrippen 'bedrijf', 'braakliggend terrein', 'gemengd' en 'kwetsbaar object' opgenomen.		
			Begrip 'bestaand gebruik' is aangescherpt. De aanscherping houdt in dat 'bestaand gebruik' het legaal tot stand gekomen gebruik betreft. Gebruik dat eventueel al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan blijft illegaal en betreft dus geen 'bestaand gebruik'.		
			In de begripsomschrijving 'peil' is 'terrein' vervangen door 'maaiveld'.		
			In de begripsomschrijving zijn de begrippen 'afhankelijke woonruimte' en 'mantelzorg' geschrapt omdat deze regelingen geen onderdeel uitmaken van de verordeningen		
			Bij de begripsomschrijving 'maatschappelijke voorzieningen' is de dubbeling voor wat betreft verbod 24 uren begeleid wonen voorziening geschrapt.		
15	Spinbaan 9a				In bijlage II Overzicht overige functies de functies bedrijfswoning aangepast in woning
16	Verschillen in verwijzingen in de analoge in digitale versie.			digitale kaarten zijn opnieuw opgebouwd met juiste verwijzingen	

Nota van reparatiepunten Beheersverordening "Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014"

Nr.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
17	regeling afstand zijdelingse perceelsgrenzen bij bedrijven		aan artikel 2.1.2.1 is sub c toegevoegd met hierin een regeling tav de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.	besluitsubvlak 12 toegevoegd met regeling afstand zijdelingse perceelsgrens	
18	bouwhoogte bijbehorende bouwwerken		regeling aangepast conform standaard: bijbehorende bouwwerken maakt onderdeel uit van artikel 2.1.2.1		
19	Verwijzing naar functie wonen		in art. 2.1.4 , 2.1.5, is voor de gebruiken bouwmogelijkheden van woningen een verwijzingen gemaakt naar artikel 2.1.3		
20	Uitwisselbaarheid binnen hoofdfuncties		In art 2.1.4.2, verduidelijkt dat het gebruik binnen de hoofdfunctie gemengd uitwisselbaar is muv een wijziging naar wonen, detailhandel, kantoor en/of een voorziening voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden. Voor de overige hoofdfuncties geldt deze uitwisselbaarheid van de daarbinnen opgesomde functies niet.		
21	parkeernota		3.2.4 verwijzing naar bijlage opgenomen		bijgevoegd als bijlage
22	Regeling beeldbepalend pand	paragraaf 4.2.1 aangepast	art. 2.2.9 verwijderd	besluitsubvlak 20 'beeldbepalend pand' verwijderd.	
23	Edisonstraat 84			Functiekaart: functie bedrijf gewijzigd in functie kantoor	Bijlage I I: perceel toegevoegd

Nota van reparatiepunten Beheersverordening "Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2014"

Nr.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
24	Terborgseweg 72			Perceel niet meer opgenomen ivm start planologische procedure	