



|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                      | <b>3</b>  |
| 1.1. ALGEMEEN.....                                            | 3         |
| 1.2. PLANGEBIED.....                                          | 3         |
| 1.3. AANLEIDING EN DOEL .....                                 | 3         |
| 1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN.....                          | 5         |
| <b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>               | <b>7</b>  |
| 2.1. BOUWGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....           | 7         |
| 2.1.1. <i>Plangebied ten oosten van de IJsselstraat</i> ..... | 7         |
| 2.1.2. <i>Plangebied ten westen van de IJsselstraat</i> ..... | 9         |
| 2.1.3. <i>Plangebied Heelweg</i> .....                        | 9         |
| 2.2. BEDRIJVIGHEID EN VOORZIENINGEN.....                      | 11        |
| 2.3. VERKEER EN PARKEREN.....                                 | 13        |
| 2.4. GROENVOORZIENINGEN EN NATUUR .....                       | 13        |
| <b>3. IJSSELTUIN, BESTEMMINGSPAN IN UITVOERING .....</b>      | <b>15</b> |
| 3.1. ALGEMEEN.....                                            | 15        |
| 3.2. HET STEDENBOUWKUNDIGE PLAN .....                         | 15        |
| 3.3. HET BOUWPROGRAMMA .....                                  | 16        |
| 3.4. VERKEER EN PARKEREN.....                                 | 17        |
| 3.5. GROEN EN WATER .....                                     | 18        |
| <b>4. PLAN HEELWEG.....</b>                                   | <b>19</b> |
| 4.1. BELEIDSKADER PLAN HEELWEG .....                          | 19        |
| 4.2. GRONDEIGENDOM .....                                      | 19        |
| 4.4. HET STEDENBOUWKUNDIGE PLAN .....                         | 20        |
| 4.5. HET BOUWPROGRAMMA .....                                  | 21        |
| 4.5.1. <i>Bebouwing Energieweg</i> .....                      | 21        |
| 4.5.2. <i>Bebouwing Keppelseweg</i> .....                     | 21        |
| 4.5.3. <i>Bebouwing Saronix-terrein</i> .....                 | 23        |
| 4.5.4. <i>Bebouwing middengebied</i> .....                    | 23        |
| 4.5. VERKEER EN PARKEREN.....                                 | 24        |
| 4.6. GROEN EN WATER .....                                     | 25        |
| <b>5. BELEIDSKADER.....</b>                                   | <b>27</b> |
| 5.1. ALGEMEEN.....                                            | 27        |
| 5.2. RIJKSBELEID .....                                        | 27        |
| 5.3. PROVINCIAAL BELEID.....                                  | 27        |
| 5.3.1. <i>Streekplan Gelderland (2005)</i> .....              | 27        |
| 5.3.2. <i>Woonvisie Gelderland (2005)</i> .....               | 28        |
| 5.3.3. <i>Derde Waterhuishoudingsplan</i> .....               | 28        |
| 5.4. BELEID WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL .....                   | 29        |
| 5.5. GEMEENTELIJK BELEID .....                                | 29        |
| 5.5.1. <i>Woningbouwbeleid</i> .....                          | 29        |
| 5.5.2. <i>Nota "Planologisch Beleid 2007"</i> .....           | 30        |
| 5.5.3. <i>Welstandsbeleid</i> .....                           | 30        |
| 5.5.4. <i>Cultuurhistorisch beleid</i> .....                  | 31        |
| 5.5.5. <i>Groenbeleid</i> .....                               | 32        |
| 5.5.6. <i>Waterbeleid</i> .....                               | 33        |
| <b>6. RANDVOORWAARDEN.....</b>                                | <b>35</b> |
| 6.1. ALGEMEEN.....                                            | 35        |
| 6.2. FLORA EN FAUNA.....                                      | 35        |
| 6.2.1. <i>Algemeen</i> .....                                  | 35        |
| 6.2.2. <i>Plan Heelweg</i> .....                              | 36        |

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3.      | BESTAANDE BOMEN.....                                              | 37        |
| 6.3.1.    | <i>Algemeen</i> .....                                             | 37        |
| 6.3.2.    | <i>Plan Heelweg</i> .....                                         | 38        |
| 6.4.      | GELUID WEGVERKEER.....                                            | 38        |
| 6.4.1.    | <i>Algemeen</i> .....                                             | 38        |
| 6.4.2.    | <i>Plan Heelweg</i> .....                                         | 39        |
| 6.5.      | EXTERNE VEILIGHEID.....                                           | 39        |
| 6.5.1.    | <i>Algemeen</i> .....                                             | 39        |
| 6.5.2.    | <i>Het plangebied</i> .....                                       | 40        |
| 6.6.      | MILIEUZONERING BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN .....                   | 40        |
| 6.6.1.    | <i>Algemeen</i> .....                                             | 40        |
| 6.6.2.    | <i>Milieuzonering in de wijk IJsseltuin en Plan Heelweg</i> ..... | 40        |
| 6.7.      | WATERTOETS ALGEMEEN.....                                          | 41        |
| 6.7.1.    | <i>De watertoets</i> .....                                        | 41        |
| 6.7.2.    | <i>Het watersysteem van het plangebied</i> .....                  | 42        |
| 6.7.3.    | <i>Waterhuishoudkundige aspecten</i> .....                        | 42        |
| 6.8.      | BODEMKWALITEIT .....                                              | 46        |
| 6.8.1.    | <i>Algemeen</i> .....                                             | 46        |
| 6.8.2.    | <i>Plan Heelweg</i> .....                                         | 46        |
| 6.9.      | CULTUURHISTORISCHE WAARDEN.....                                   | 46        |
| 6.9.1.    | <i>Historisch bouwkundig erfgoed</i> .....                        | 46        |
| 6.9.2.    | <i>Historisch landschappelijk erfgoed</i> .....                   | 47        |
| 6.9.3.    | <i>Archeologisch erfgoed</i> .....                                | 47        |
| 6.10.     | LUCHTKWALITEIT .....                                              | 47        |
| <b>7.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>                                   | <b>49</b> |
| 7.1.      | TOELICHTING OP DE PLANKAARTEN.....                                | 49        |
| 7.2.      | TOELICHTING OP DE REGELS.....                                     | 50        |
| <b>8.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                          | <b>56</b> |
| <b>9.</b> | <b>INSPRAAK EN OVERLEG .....</b>                                  | <b>58</b> |
| 9.1       | ALGEMEEN.....                                                     | 58        |
| 9.2       | INSPRAAK EN OVERLEG .....                                         | 58        |

## **1. INLEIDING**

### **1.1. ALGEMEEN**

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planvoorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren, arceringen en tekens weergegeven en nader gedifferentieerd. De voorschriften en de plankaart geven regels over de wijze waarop de gronden binnen de bestemmingen gebruikt en bebouwd mogen worden. De toelichting geeft informatie over:

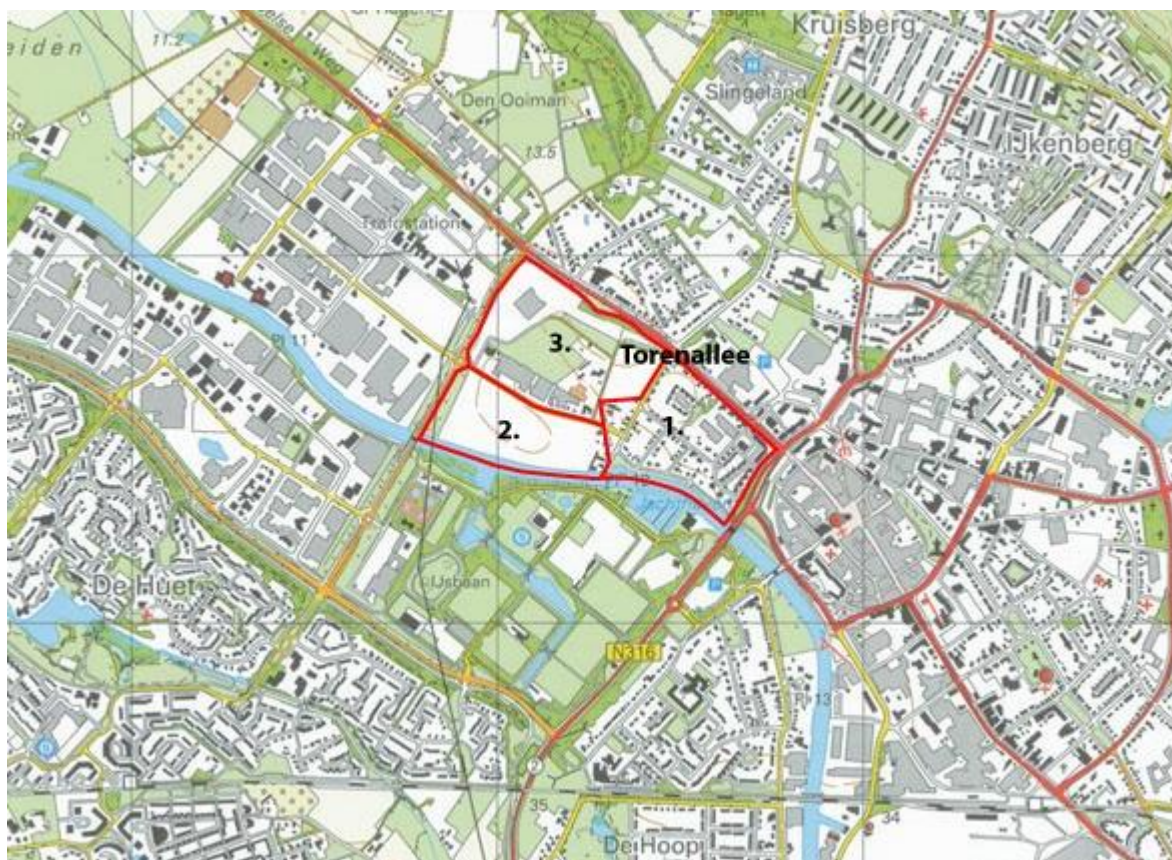
- a. de redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen,
- b. de inhoud van het bestemmingsplan,
- c. de planregeling.

### **1.2. PLANGEBIED**

Het plangebied omvat de bestaande wijk Torenallee, de in ontwikkeling zijnde wijk IJsseltuinen en het Plan Heelweg. Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Doetinchem en wordt begrensd door de Energieweg in het westen, de Keppelseweg in het noorden, de Europaweg in het oosten en de Oude IJssel in het zuiden. Het Plan Heelweg vormde tot voor kort een typisch stadsrandgebied met volkstuinten, een paar fabrieken en kleine bedrijven, verspreide woningen en agrarische gronden. Op korte termijn zal gestart worden met de bouw van het Graafschap College aan de Energieweg. Voor de woningbouw in het Plan Heelweg worden meerdere vrijstellingsprocedures doorlopen. Figuur 1 op bladzijde 4 geeft de ligging van het plangebied in Doetinchem weer.

### **1.3. AANLEIDING EN DOEL**

Aanleiding en doel van dit bestemmingsplan is tweeledig. In de eerste plaats voorziet het bestemmingsplan in een actualisering van de planologische regelingen die voor de bestaande bebouwing van de wijk rechtsgeldig zijn. Daarmee voorziet dit plan ook in een actualisering van het bestemmingsplan voor de wijk IJsseltuin. Het bestemmingsplan voor deze wijk is van vrij recente datum en de bouw van woningen is nog in volle gang. Toch is er ook behoefte aan een actualisering van dit bestemmingsplan omdat het beleid van de gemeente erop gericht is om het gehele stedelijke gebied van de gemeente te voorzien van dezelfde planologisch-juridische regeling.



**Het plangebied: 1. wijk Torenallee, 2. wijk IJsseltuin, 3. Plan Heelweg**

In de tweede plaats voorziet dit bestemmingsplan in een planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van het Plan Heelweg op basis van het stedenbouwkundige plan dat in 2006 voor dit gebied is ontwikkeld. Momenteel wordt voor het projectgebied meerdere vrijstellingsprocedures doorlopen.

In de geactualiseerde bestemmingsplannen die de gemeente momenteel opstelt wordt het volgende vastgelegd:

- de bestaande situatie;
- nieuwe ontwikkelingen in het ruimtelijke beleid die niet in de geldende bestemmingsplannen passen;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die,
  - a. voor de komende 10 jaar te voorzien zijn;
  - b. geen aparte bestemmingsplanprocedure rechtvaardigen;
  - c. geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben;

- nieuw geformuleerd ruimtelijk beleid (met name het Planologische Beleid 2009 aangaande aan- en bijgebouwen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven).

De nieuwe bestemmingsplannen voldoen grotendeels aan de normen voor standaardisering die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) en de normen voor digitale uitwisselbaarheid die zijn vastgelegd in het Digitale handboek van de provincie Gelderland (DURP). Op een aantal punten wordt hiervan afgeweken vanwege het feit dat dat bestemmingsplan grotendeels is opgesteld tijdens de vorming van de normen van de standaardisering. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het volledig voldoen aan de SVBP en DURP per 1 juli 2009 verplicht is. Derhalve wordt het voor dit bestemmingsplan niet nodig geacht het plan aan te passen conform de laatste versies van het SVBP en DURP.

Het vergroten van de flexibiliteit bij de te actualiseren bestemmingsplannen is een belangrijke doelstelling, dat wil zeggen dat een planologisch verantwoorde functiewijziging van de grond en de gebouwen en een stedenbouwkundig verantwoorde uitbreiding van het bouwvolume binnen één bestemming mogelijk wordt gemaakt. Dat brengt met zich mee dat een bestemming een vrij algemene naam moet krijgen zodat een ruim scala aan functies onder de betreffende bestemming kan vallen.

#### 1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voor het plangebied vigeren op dit moment 14 bestemmingsplannen. Het oudste plan is het "Uitbreidingsplan-in-onderdelen Industrieterrein Keppelseweg" uit 1961. In 2000 besloot de gemeente om voor aanbouwen en bijgebouwen die deel uitmaken van de bebouwing in de kernen een flexibele en uniforme regeling op te stellen. Dat voornemen leidde tot een gelijktijdige herziening van bijna alle geldende bestemmingsplannen.

De namen van deze plannen, de vaststellings- en de goedkeuringsdatum zijn opgenomen in onderstaande tabel.

|     | <b>Naam bestemmingsplan</b>                                                                 | <b>Vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem</b> | <b>Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland</b> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1.  | Bestemmingsplan Torenallee 1971                                                             | 10 mei 1973                                            | 20 mei 1974                                                |
| 2.  | Bestemmingsplan Torenallee 1971, 3 <sup>e</sup> herziening                                  | 8 november 1984                                        | 15 juli 1985                                               |
| 3.  | Bestemmingsplan Torenallee 1971 – 1 <sup>e</sup> herziening, een aanvulling herziening 1984 | 15 augustus 1985                                       | 14 mei 1986                                                |
| 4.  | Bestemmingsplan Torenallee 1971, 6 <sup>e</sup> herziening                                  | 20 april 1989                                          | 29 september 1989                                          |
| 5.  | Bestemmingsplan Torenallee 1971, 6 <sup>e</sup> herziening, 1 <sup>e</sup> herziening 1994  | 7 juli 1994                                            | 29 augustus 1994                                           |
| 6.  | Bestemmingsplan Torenallee 1971, 2 <sup>e</sup> wijziging                                   | 22 januari 1999                                        | 12 februari 1999                                           |
| 7.  | Bestemmingsplan Torenallee 2000-IJsseltuין                                                  | 12 juli 2001                                           | 5 februari 2002                                            |
| 8.  | Bestemmingsplan Industrierrein Keppelseweg                                                  | 15 juni 1960                                           |                                                            |
| 9.  | Bestemmingsplan Industrierrein Keppelseweg, 1 <sup>e</sup> wijziging                        | 12 januari 1961                                        | 22 november 1961                                           |
| 10. | Bestemmingsplan Industrierrein Keppelseweg, 4 <sup>e</sup> herziening                       | 19 juni 1983                                           | 13 december 1983                                           |
| 11. | Bestemmingsplan Industrierrein Keppelseweg, 7 <sup>e</sup> herziening                       | 12 juli 1990                                           | 13 september 1990                                          |
| 12. | Bestemmingsplan Industrierrein Keppelseweg, 9 <sup>e</sup> herziening                       | 13 oktober 1994                                        | 7 december 1994                                            |
| 13. | Bestemmingsplan Energieweg 1995                                                             | 15 mei 1997                                            | 16 december 1997                                           |
| 14. | Parapluherziening Planologisch beleid 2000 (bijgebouwenregeling c.a.)                       | 13 maart 2002                                          | 13 mei 2002                                                |

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. BOUWGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

#### 2.1.1. Plangebied ten oosten van de IJsselstraat

Het bestaande deel van de wijk Torenallee wordt in het westen begrensd door de IJsselstraat, in het noorden door de Keppelseweg, in het oosten door de Tramstraat en in het zuiden door de Oude IJssel. In het begin van de vorige eeuw bestond de bebouwing van dit gebied uit een aantal statige herenhuizen aan de Keppelseweg. Ten oosten van de Tramstraat lagen een emplacement en remises van de Gelderse Tramwegen, een houtzagerij en de gemeentelijke gasfabriek. Op de plaats van deze gasfabriek ligt momenteel het noordelijke bruggenhoofd van de Europabrug en de aansluiting van de Gaswal op de Europaweg.



Luchtfoto uit 1929 met centraal op de foto de voormalige bedrijven tussen de Tramstraat (links) en het oude centrum (rechts)



De luchtfoto op bladzijde 6 geeft een beeld van de situatie in 1929. De Torenallee en de IJsselstraat zijn al aangelegd. Het oostelijke deel van de Torenallee (net in beeld links op de foto) is dan nog onbebouwd.

In de jaren '30 van de vorige eeuw begon men met de bebouwing van de IJsselstraat, het westelijke en het middendeel van de Torenallee, het Jaagpad, de Peppelenlaan en de Lindenlaan. Deze bebouwing bestond - en bestaat nog - uit relatief kleine vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. Nagenoeg alle woningen zijn voorzien van een kap. Het resultaat is een vrij extensief bebouwd woongebied. De onderstaande foto is gemaakt aan de Torenallee.



**Torenallee met schoorsteen en ketelhuis van de voormalige fabriek van Saronix**

De introductie van het aardgas in het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw maakte de gasfabriek overbodig. Deze kon in de daarop volgende periode worden afgebroken waardoor ruimte ontstond voor de aanleg van de Europaweg en de Europabrug. Inmiddels waren ook het trambedrijf en de houtzagerij (later houthandel) verdwenen. Het vrijkomende - optimaal ontsloten - terrein dichtbij het centrum leende zich uitstekend voor een functie als gemengd woonwerkgebied. Het gebied is dan ook vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw opnieuw bebouwd geraakt. De woon- en

kantoorcomplexen sluiten goed aan bij de dichte bebouwing langs de overige wegen rondom het centrum van de stad.

#### *2.1.2. Plangebied ten westen van de IJsselstraat*

Het gehele gebied ten westen van de IJsselstraat had tot in de jaren '50 van de vorige eeuw nog een agrarisch karakter. Er lag een aantal verspreide woningen en een volkstuincomplex. De industriële ontwikkeling van dit deel van het plangebied kwam op gang door vestiging van de timmerfabriek van Nemaho in de jaren '40 en de vestiging van de fabriek van Philips aan de IJsselstraat in de jaren '50. Later vestigden zich nog een aantal kleinere bedrijven aan het Zaagmolenpad. De fabriek van Philips (later Saronix) is enige jaren geleden afgebroken. De schoorsteen en het ketelhuis van de fabriek zijn behouden. Sinds 2006 hebben zij de status van gemeentelijk monument omdat beide bouwwerken een karakteristiek overblijfsel zijn van het industriële verleden van de stad (zie foto op vorige bladzijde).

Het plangebied ten westen van de IJsselstraat kreeg in 1961 de bestemming industrieterrein. De industriële ontwikkeling concentreerde zich in de daarop volgende decennia in het gebied ten noorden en ten westen van de timmerfabriek Nemaho. Het gebied rondom de Heelweg en het gebied ten zuiden van het Zaagmolenpad is nooit volledig volgens de oorspronkelijke bedoeling ontwikkeld als industrieterrein. Langs het Zaagmolenpad werd in de jaren 80' een scholencomplex gebouwd (nu het Graafschap College, de school heette vroeger anders, MBO-school). In 1995 zijn de Energieweg en de Energiebrug aangelegd. Op de hoek van deze weg en de Keppelseweg is onlangs het Metzo College gebouwd (VMBO-school in combinatie met een sporthal). Ten zuiden van het Metzo College is begonnen met de nieuwbouw van het Graafschap College. Ten zuiden van het Zaagmolenpad wordt nog gebouwd aan de wijk IJsseltuin (zie hoofdstuk 3).

#### *2.1.3. Plangebied Heelweg*

Het plangebied Heelweg ligt op de overgang tussen het lager gelegen stroomgebied van de Oude IJssel, bestaande uit kleigronden, en de hoger gelegen zandgronden. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 14,5 hectare.

In de noordwesthoek van het projectgebied ligt het nieuwe gebouw van het Metzo College. Dit markante gebouw dat op een kunstmatige heuvel lijkt te zijn gebouwd

heeft een grote beeldbepalende kwaliteit. Centraal in het plangebied ligt een groepje oudere woningen met een paar bijgebouwen. Deze bestaan veelal uit één laag met een kap, en hebben een landelijke uitstraling. Ten zuiden van deze woningen staat een kassencomplex dat al enige tijd niet meer in gebruik is (zie foto op blz. 10). Langs de IJsselstraat staan nog het ketelhuis en de schoorsteen van de voormalige Philipsfabriek. Ook deze bouwwerken hebben een beeldbepalende functie (zie foto op blz 7). De overige bebouwing in het projectgebied staat langs het Zaagmolenpad en wordt gevormd door een dependance van het Graafschapcollege, bestaande uit een grootschalig gebouw van één bouwlaag, een aantal kleine bedrijven en enkele woningen.

Ruwweg de helft van het plangebied bestaat uit weide en grasland. Deze gronden liggen deels braak en zijn deels in gebruik als graasweide voor wat paarden, herten en andere dieren. Verder ligt er een volkstuintencomplex dat een vrij verwaarloosde indruk maakt. Langs de Keppelseweg, Heelweg en het zuidelijke deel van de Nemahoweg staan opvallende bomenrijen. Verder staan er langs de randen van het voormalige Philipsterrein enkele kleinere boomgroepen en solitaire bomen. Langs het Zaagmolenpad zijn enige tijd geleden nog diverse bomen aangeplant.

Het Plan Heelweg wordt gekenmerkt door een opvallend bodemreliëf, bestaande uit een aantal steilranden met een hoogteverschil van een halve tot anderhalve meter. Deze randen bevinden zich langs de Keppelseweg, de Energieweg, alsmede binnen in het plangebied ten noorden van de Heelweg. Het gebied tussen deze laatste rand en de Keppelseweg vormt een kom in het landschap. Deze ruimte wordt versterkt doordat de steilranden worden begeleid door bomen en struikgewas.



**Plattegrond bestaande landschappelijke structuur Plan Heelweg**

Tussen deze kom en de Heelweg ligt een langgerekte weide die richting de Heelweg oploopt. Ook deze weide vormt een duidelijk landschappelijk element en is aan weerszijden begrensd. De lengterichting van de weide ligt in een denkbeeldige lijn die getrokken kan worden tussen de nieuwbouw van het Metzo College en de Sint Catharinakerk in het stadscentrum.

Het meest beeldbepalend element in het projectgebied is de Heelweg zelf. Deze weg is beplant met eiken en heeft daardoor een grote ruimtelijke kwaliteit. Enige jaren geleden zijn nog eiken bij geplant. Ook de grote kastanjes langs de Nemahoweg, in het uiterste zuidoosten van het plangebied, vormen een opvallend element.

## 2.2. BEDRIJVGHEID EN VOORZIENINGEN

In het bestaande bebouwde gebied van de wijk Torenallee overheerst de woonfunctie. Aan de Tramstraat liggen drie bedrijfsgebouwen waarin kleine bedrijven zijn gevestigd

die relatief weinig hinder veroorzaken. Langs de Keppelseweg (nrs. 1-29) liggen een aantal oude monumentale woonpanden waarvan de meeste momenteel een kantoorfunctie hebben of een aan huis gebonden beroep of bedrijf huisvesten (waaronder een praktijk voor fysio/manuele therapie). Op de hoek van de Keppelseweg met de Europaweg en aan de Europaweg liggen een aantal moderne kantoorpanden.

Aan het Zaagmolenpad liggen een paar kleine bedrijven, waaronder een houtbewerkingsbedrijf en het gemaal van het Waterschap Rijn en IJssel. Deze bedrijven hebben als gevolg van de Wet milieubeheer een hindercirkel. Binnen deze hindercirkel mogen geen geluidsgevoelige worden gerealiseerd. Volledige ontwikkeling en realisatie van het Plan Heelweg is derhalve alleen mogelijk indien deze bedrijvigheid is verdwenen. Langs het Zaagmolenpad ligt ook een schoolgebouw van het Graafschap College. Dit gebouw zal worden afgebroken. Naast het Metzo College aan de Energieweg wordt een nieuw schoolgebouw gebouwd. Voorzieningen als winkels en dergelijke ontbreken. De bewoners van het plangebied maken gebruik van de voorzieningen die worden geboden in het centrum van Doetinchem.



**Kantoorpanden in oude herenhuizen aan de Keppelseweg**



### 2.3. VERKEER EN PARKEREN

De belangrijkste ontsluitingswegen van het plangebied zijn op dit moment de Keppelseweg en de Energieweg. In het plangebied zijn het Zaagmolenpad, de IJsselstraat en de Torenallee de belangrijkste erfontsluitende wegen. Na voltooiing van de IJsseltuin en de woningen in het Plan Heelweg zal het meeste autoverkeer van en naar deze delen van het plangebied via het Zaagmolenpad worden afgewikkeld.

In het oudere deel van de wijk Torenallee is op een groot deel van de woonerven voldoende ruimte voor het parkeren van de eigen auto. Langs een aantal straten zijn aanvullende (langs)parkeerplaatsen aangelegd. In de nieuwe delen van het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor nieuwe parkeervoorzieningen.

Langs de Keppelseweg loopt een aantal buslijnen richting centrum en spoorwegstation.

### 2.4. GROENVOORZIENINGEN EN NATUUR

De wijk Torenallee heeft een vrij groen karakter doordat de meeste woningen ruime tuinen hebben. Op enige plekken zijn speeltoestellen voor kinderen geïnstalleerd. Ook de wijk IJsseltuinen heeft een groen karakter, veelal in de vorm van semi openbaar groen rondom de appartementgebouwen. Maar ook middels de groene insteken vanaf het Zaagmolenpad dwars op de Oude IJssel. De groene oever van de Oude IJssel vormt een aantrekkelijk uitloopgebied voor de bewoners van het plangebied. Deze rivier heeft ook een belangrijke ecologische functie. Momenteel worden langs de loop van deze rivier verschillende maatregelen genomen om deze ecologische functie te versterken. Een van die maatregelen is de aanleg van “ecologische stapstenen”. Deze verkrijgt men door delen van de oever te vergraven tot net onder de waterlijn tot ondiepe waterbekkens en deze met riet en dergelijke te beplanten (zie foto op blz 11).



**Oude IJssel met “ecologische stapsteen” op de voorgrond en appartementgebouwen langs de Tramstraat op de achtergrond**

### **3. IJSSELTUIN, BESTEMMINGSPLAN IN UITVOERING**

#### **3.1. ALGEMEEN**

In de Ontwikkelingsvisie Torenallee-West uit 1997 sprak de gemeenteraad zich uit voor de omzetting van het open gebleven deel van het bedrijventerrein Keppelseweg ten westen van de IJsselstraat in een woongebied. Het betrof het gehele gebied dat ligt tussen de Keppelseweg in het noorden en de Oude IJssel in het zuiden. In de “Studie naar nieuwe woonlocaties Doetinchem” uit datzelfde jaar werd de keuze voor dit nieuwe woongebied nog eens bevestigd. In die studie werd gewezen op de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als een aantrekkelijk woongebied langs de rivier. De locatie paste als inbreidingslocatie goed in het streven van de gemeente naar het efficiënt benutten van de bestaande ruimte binnen de bebouwde kom.

In 2000 startte de planvoorbereiding voor het gebied ten zuiden van het Zaagmolenpad. In 2002 werd het bestemmingsplan “Torenallee 2000-IJsseltuin” goedgekeurd. Dat plan maakte de bouw mogelijk van circa 225 woningen in het projectgebied dat begrensd wordt door het Zaagmolenpad in het noorden, de IJsselstraat in het oosten, de Oude IJssel in het zuiden en de Energieweg in het westen. Verder bood het plan de ruimte voor de vestiging van lichte bedrijven langs het Zaagmolenpad.

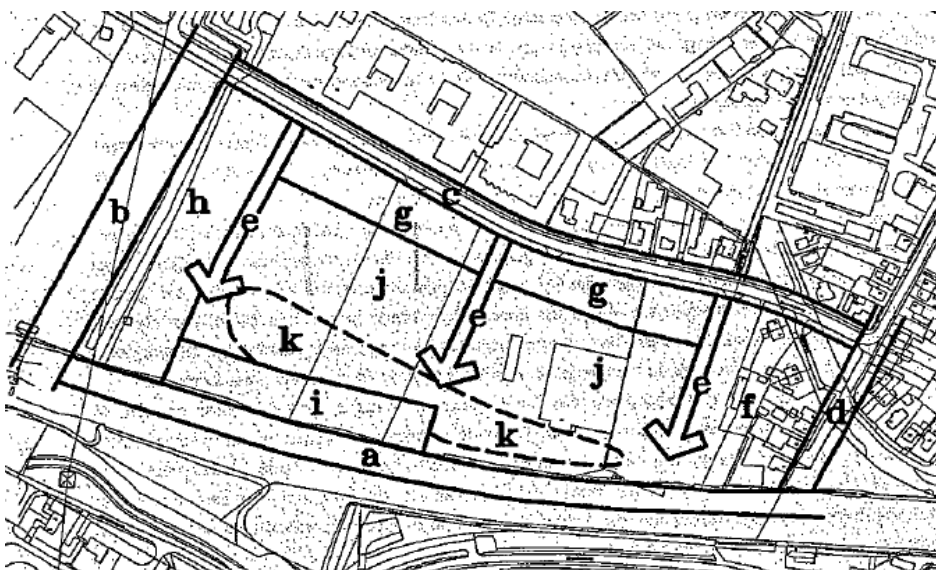
#### **3.2. HET STEDENBOUWKUNDIGE PLAN**

Het kaartje op bladzijde 15 geeft de hoofdlijnen van het stedenbouwkundige plan weer. De letters a, b, c, d geven respectievelijk: de Oude IJssel, de Energieweg, het Zaagmolenpad en de IJsselstraat aan.

De wijk wordt vanaf het Zaagmolenpad ontsloten door de straten (e) met de namen Brasem en Snoekbaars. Deze straten lopen loodrecht in de richting van de Oude IJssel zodat er doorzichten ontstaan van het Zaagmolenpad naar de rivier. Het woongebied wordt verder in bouwblokken onderverdeeld door de aanleg van twee woonstraten die parallel lopen met het Zaagmolenpad, te weten de straten Karper en Snoekbaars. In het projectgebied IJsseltuin zijn verschillende woongebieden (f t/m j) te onderscheiden, elk met een ander type bebouwing. In het oosten van het plangebied liggen een aantal reeds bestaande woningen die gehandhaafd worden. Langs het Zaagmolenpad wordt bebouwing neergezet (g) die een geluidwerende functie vervult.



In deze bebouwingsstrook worden bedrijven in combinatie met woningen toegelaten. In de bebouwingsstrook langs de Energieweg (h) zijn appartementengebouwen gebouwd met een hoogte van circa 6 bouwlagen. Op het meest zuidelijke perceel van deze strook is aan de Oude IJssel een markant appartementengebouw gebouwd. Langs de Oude IJssel zijn ook een aantal “urban villa’s” gebouwd met een hoogte van 4 bouwlagen (i).



**Ruimtelijke opzet van het Plan IJsseltuin**

De bebouwing van het middengebied en een deel van de oever van de Oude IJssel (j) bestaat en zal bestaan uit eengezinshuizen in verschillende prijsklassen. Loodrecht op het Zaagmolenpad zijn twee wadi's aangelegd. Verder is in het middengebied een groenstrook in aanleg die ook voor de regenwaterberging bestemd is (k).

### 3.3. HET BOUWPROGRAMMA

Er wordt van uitgegaan dat de woningvoorraad na voltooiing voor 30 % zal bestaan uit woningen in de sociale sector. Van deze sociale woningen zullen 33 tot 50 % huurwoningen zijn en de rest koopwoningen. Circa 40 % van alle woningen zal mede geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen.

Zoals boven is vermeld is langs het Zaagmolenpad ruimte gereserveerd voor de bouw van woningen in combinatie met kleinschalige en schone bedrijven, dat wil zeggen bedrijven in milieucategorie 1 en 2, of bedrijven die naar aard en invloed op de

omgeving daarmee gelijk te stellen zijn. Bij deze bedrijven is ook detailhandel toegelaten voor zover dat goederen betreft die ter plaatse worden vervaardigd.

Zolang er ten noorden van het Zaagmolenpad bedrijven en instellingen zijn toegelaten waarvoor een milieuzonering geldt, kunnen er in een deel van de zone ten zuiden van deze straat vanwege de kans op overlast geen woningen worden gebouwd.

#### 3.4. VERKEER EN PARKEREN

Het Zaagmolenpad en de woonstraten in het plangebied worden conform het wegcategoryseringsplan (wegennetvisie) ingericht als 30 km gebied. De inrichting van de straten (het wegbeeld) dient het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid af te dwingen. Om dat doel te bereiken zullen de verschillende verkeersruimtes herkenbaar worden gemaakt door afwisseling in kleur- en materiaalgebruik. Verder zullen in de erftoegangsstraten en op de gebiedstoegangsstraten snelheidsremmende maatregelen worden getroffen op locaties waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen. Bij de inrichting van de openbare verkeersruimten voor de auto, de fietser en de voetganger staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal. De openbare verkeersruimten dienen zó ontworpen te worden dat deze ruimten na realisatie goed beheerd kunnen worden.

Langs de oever van de Oude IJssel is een fietspad gepland dat pas kan worden aangelegd als een schuur wordt afgebroken die behoort bij een woning aan de Nemahoweg.

Gestreefd moet worden naar een maximale loopafstand van 50 meter voor bewoners naar de parkeerplaatsen, behorend bij de woningen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op het eigen terrein bij de woningen aan te leggen of in clusters binnen het openbare gebied. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte daarbij gewaarborgd blijft. Bij de uitwerking van het plan dient een parkeerbalans te worden opgesteld die door de gemeente (projectgroep) moet worden goedgekeurd.

Voor de diverse woningtypen worden de meest recente parkeernormen gehanteerd (in aantal parkeerplaatsen, afgekort “pp” per woning, zie CROW, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182), te weten:

- vrije sector (duur) 2 pp per won.
- vrije sector (midden) 1.8 pp per won.
- sociale sector (goedkoop) 1.6 pp per won.
- seniorenwoning (aanleunwoning) 0.6 pp per won.

In het openbare gebied dient ten minste rekening gehouden te worden met 0.3 parkeerplaats per woning.

### 3.5. GROEN EN WATER

De oever van de Oude IJssel heeft een belangrijke recreatieve betekenis voor de bewoners van de wijk en Doetinchem in het algemeen. De oever zal dan ook voor de wandelaar op verschillende punten bereikbaar worden gemaakt.

Zoals boven weergegeven heeft een deel van het openbare groengebied ook een functie voor de regenwaterberging. Een deel van deze gronden worden als “natte natuur” ingericht. Het groengebied kan daardoor gaan fungeren als één van de geplande ecologische stapstenen langs de Oude IJssel.



**Wadi in aanleg in het Plan IJsseltuin**

## **4. PLAN HEELWEG**

### **4.1. BELEIDSKADER PLAN HEELWEG**

De Ontwikkelingsvisie Torenallee-West (zie ook paragraaf 3.1.) uit 1997 had niet alleen betrekking op de transformatie van het gebied ten zuiden van het Zaagmolenpad, maar ook op het gebied ten noorden van dit pad. Het project is genoemd naar de weg die dit terrein doorsnijdt, de Heelweg.

De voorgenomen transformatie van het gebied rondom de Heelweg maakt deel uit van de vernieuwing van de 19<sup>de</sup> eeuwse “schil” van Doetinchem. Om samenhang en synergie te brengen tussen de verschillende deelprojecten werkt de gemeente sinds 2005 aan een “Masterplan Schil”. Dit masterplan bevat een samenhangende agenda voor deze projecten, een dragend casco, stedenbouwkundige regels voor de ontwikkeling van de onderscheiden woonmilieus en een ontwikkelingsstrategie. Een groot deel van het gemeentelijke bouwprogramma voor de komende jaren zal op verschillende inbreidingslocaties binnen de Schil worden gerealiseerd.

Medio 2003 heeft het gemeentebestuur een aantal ruimtelijke kwaliteiten van Doetinchem geformuleerd die bij de toekomstige ruimtelijke ordening en de vormgeving van de stad als ontwerpopgave in acht moeten worden genomen. Zij zijn bedoeld als inspiratiebron voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Voor het stedenbouwkundige plan voor het Plan Heelweg zijn de volgende ontwerpopgaven van betekenis geweest.

- Wonen in rust, ruimte en groen: benut herstructureringskansen om de groene dooradering van het landschap in de stad te verbeteren.
- De rijke cultuurhistorie: behoud en bescherm cultuurhistorische waarden, maak ook nieuwe monumenten voor de toekomst.

Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

### **4.2. GRONDEIGENDOM**

Ruim een kwart van het plangebied, vooral langs de noordrand, tussen de Heelweg en de Keppelseweg, is in eigendom van de gemeente Doetinchem. De locaties van het nieuwe Metzo College en het bestaande Graafschapscollege, samen een vijfde deel

van het plangebied, zijn in eigendom van organisaties gelieerd aan de betreffende onderwijsinstelling. De rest van het plangebied, ruwweg de helft van de totale oppervlakte, is in privaat eigendom. Het middengebied bestaat uit vier grotere eigendommen, deels in bezit van ontwikkelaars, deels in particulier bezit. In de zuidoosthoek van het plangebied bevinden zich een aantal kleinere particuliere eigendommen, ter plaatse van de bedrijven en woningen aan het Zaagmolenpad.

#### 4.4. HET STEDENBOUWKUNDIGE PLAN

Binnen het projectgebied is een indeling gemaakt in drie plandelen. Deze indeling is ontworpen op basis van kenmerken van het gebied (de bestaande bebouwing, het groen, het reliëf) en de ligging van het projectgebied aan belangrijke uitvalswegen.

Langs de Energieweg (de westrand van het projectgebied) en de Keppelseweg (de noordrand van het projectgebied) is en wordt bebouwing gerealiseerd met een zekere representatieve kwaliteit. Langs de westrand liggen in de nabije toekomst twee grote schoolcomplexen en langs de noordrand een aantal stadsvilla's.

Het tweede plandeel is het terrein tussen de Nemahoweg en de IJsselstraat, het zogenaamde Saronix-terrein (locatie van de voormalige Philips-fabriek). Dit plandeel wordt ontwikkeld als woongebied.

Het derde plandeel is het middengebied dat gelegen is binnen de ontsluitingslus die op twee punten aansluit op het Zaagmolenpad en die in het oosten het traject volgt van de Nemahoweg, in het noorden die van de in noordelijke richting verschoven Heelweg en in het westen bestaat uit de weg achter het Metzo College.

De Torenallee wordt in westelijke richting doorgetrokken in de vorm van een vrijliggend fietspad. Deze verlengde Torenalle vormt een zichtlijn op de kerktoren van de St. Catherinakerk en de schoorsteen van het voormalige Philipscomplex.

De gronden in het middengebied en het Saronixterrein behouden de vigerende bestemmingen "Maatschappelijk", "Bedrijf" en "Agrarisch". De verdere ontwikkeling van het middengebied hangt grotendeels af van de vraag of overeenstemming mogelijk zal zijn over de noodzakelijke grondverwerving en daarmee het verdwijnen van de aanwezige hinderwinkels. De verdere ontwikkeling van het Saronixterrein hangt af van

de grondexploitatie. Wanneer voor beide gebieden een uitkomst is kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid de gronden alsnog in ontwikkeling worden gebracht.

#### 4.5. HET BOUWPROGRAMMA

##### 4.5.1. *Bebouwing Energieweg*

Met de bouw van het nieuwe Metzo College is de eerste stap gezet naar wat de representatieve schil langs de Energieweg en de Keppelseweg moet worden. Het Metzo College is gerealiseerd middels een vrijstellingsprocedure ex art. 19.2 WRO. Langs de Energieweg komt ook de nieuwbouw van het Graafschap College. Voor dat bouwproject wordt de vrijstellingsprocedure momenteel doorlopen. Ook hier wordt aan een grootschalig, door zijn architectuur in het oog springend, gebouw gerealiseerd. Een hoogteaccent aan de zijde van het Zaagmolenpad is mogelijk. Dit accent dient als markering van de gezamenlijke entree voor zowel Plan Heelweg als de woonwijk IJsseltuin. Voor beide gebouwen zijn twee bouwvlakken op de plankaart opgenomen met een bebouwingspercentage van 80 % voor het Graafschap College en 100 % voor het Metzo College.

##### 4.5.2. *Bebouwing Keppelseweg*

Aan de Keppelseweg worden villa's gebouwd waar wonen en werken in verschillende combinaties kunnen voorkomen. Deze villa's worden in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Voor alle kavels langs de Keppelseweg zijn zogenaamde "kavelpaspoorten" gemaakt waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandseisen nader zijn uitgewerkt. De bouwhoogte van de meeste bouw kavels bedraagt 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen zonder kap. Op de meest westelijke kavel die naast het terrein van het Metzo College ligt is een bouwhoogte toegestaan van 3 bouwlagen met kap of 4 bouwlagen zonder kap.





**Plan Heelweg, kassen met Metzocollege op de achtergrond**



De villa's langs de Keppelseweg staan op een plint en een relatief hoge (representatieve) 1<sup>ste</sup> bouwlaag. De parkeernorm bedraagt minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen moeten op het eigen erf worden aangelegd. Voor de bedrijfsactiviteiten dient gerekend te worden met 1 parkeerplaats per 40 m<sup>2</sup> van de bedrijfsruimte. Indien er meer dan 2 parkeerplaatsen nodig zijn dan dient daarvoor een parkeerkelder te worden aangelegd.

Tussen deze villa's en de Heelweg liggen twee bouwstroken. Voor deze bouwstroken zijn ook kavelpaspoorten gemaakt. Deze stroken zijn bestemd voor een aantal vrijstaande woningen met een hoogte van minimaal 1 bouwlaag met kap tot maximaal 3 bouwlagen zonder kap. Bij de woningen is een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan. De parkeernormen zijn dezelfde als die welke gelden voor de nieuwe randbebouwing langs de Keppelseweg.

De bouw- en inrichtingsplannen van de kavels dienen te worden voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Heelweg dat in de plaats treedt van de Welstandscommissie.

#### *4.5.3. Bebouwing Saronix-terrein*

Het Saronix-terrein krijgt een meer stedelijke invulling. Een combinatie van grondgebonden stadswoningen, appartementen met het voormalige ketelhuis en de voormalige fabrieksschoorsteen als ruimtelijke accenten. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit 3 lagen, deels voorzien van halfverdiepte parkeerkelders. De woningen en appartementen staan in een schil rondom een semi-openbare binnenruimte. Het ketelhuis krijgt een maatschappelijke functie. De gedachten gaan uit naar een zorgsteunpunt.

#### *4.5.4. Bebouwing middengebied*

De onderstaande beschrijving geeft een beeld van de wijze waarop het gebied op de lange termijn wordt ingericht.

Het centrale deel van het middengebied wordt bestemd voor vrijstaande en dubbele woningen (twee onder één kap). Deze woningen liggen langs noord-zuid lopende straten en groene zones. Binnen deze groene zones is ruimte voor de berging van regenwater (wadi's). Hier wordt een gemengde wijk gecreëerd waar verschillende

woningtypes elkaar afwisselen. Bebouwing zal overwegend bestaan uit woningen in twee bouwlagen met kap.

De overgangszone tussen de grootschalige bebouwing langs de Energieweg en de open woningbouw in het centrum van het middengebied wordt in het stedenbouwkundige plan gezien als een intensief bebouwde schil van stadswoningen aan de zijde van het Graafschap College en een complex beschermd wonen ter hoogte van het Metzo College. Deze overgangszone wordt van het centrum gescheiden door een groenstrook met wadi.

De opzet van de wijk IJsseltuin met wadi's en woonstraten wordt in het plan Heelweg doorgezet, zij het dat aan weerszijden van de groene zones met wadi's woonstraten zijn gepland. Langs deze woonstraten moet een gevarieerd architectonisch beeld ontstaan.

Het karakter van het open kerngebied sluit aan bij de huidige bebouwing langs de Torenallee en omgeving. Het is een villa-achtige structuur waarbij het particulier opdrachtgeverschap voorop staat.

De ontwikkeling van het middengebied wordt in verband met de aanwezige hindercirkels in twee fasen mogelijk gemaakt.

De inrichting van het openbare gebied wordt gedacht in eenvoudig en duurzaam materiaal. Erfscheidingen zullen bij de realisatie van de woningen mee ontworpen worden en op de sfeer van de openbare ruimte worden afgestemd.

#### 4.5. VERKEER EN PARKEREN

De Energieweg en de Keppelseweg zijn door het karakter van doorgaande verbindingsweg ongeschikt om daar de nieuwe woonstraten direct op aan te sluiten. Verder zijn ze ook niet geschikt voor de directe ontsluiting van de aanliggende bebouwing. Daarom worden de nieuwe scholen voor de auto aan de achterzijde ontsloten via de ontsluitingslus Nehamoweg-Heelweg-nieuwe westelijk weg en wordt voor de nieuwe woonwerkvilla's langs de Keppelseweg een aparte parallelweg aangelegd.

Het grootste deel van de nieuwe woonwijk zal ontsloten worden via de voormelde ontsluitingslus. Vanwege de hogere verkeerdruk zal deze straat anders worden ingericht dan de andere straten in de wijk die alleen de functie van woonstraat zullen hebben. Het gehele Plan Heelweg zal als 30 km-zone worden ingericht.

De prominent aanwezige diagonale fietsverbinding in het stedenbouwkundige plan heeft als doorgaande fietsverbinding nauwelijks functie. De grote aantallen fietsers naar met name het Metzocollege komen vooral vanaf de Keppelseweg en de Energieweg. Het is echter wel van belang dat het woongebied transparant voor de fietser blijft. De verlengde Torenallee en een aantal extra verbindingen aan de randen van het plan zorgen daarvoor. In tegenstelling tot het autoverkeer dat maar aan één zijde de wijk in kan is de wijk voor langzaam verkeer van alle zijden ontsloten.

Over het algemeen wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. In de openbare ruimte worden daarom slechts een beperkte parkeervoorzieningen getroffen voor bezoekers. Alleen bij de dichtere bebouwing is ook voor bewoners parkeerruimte langs de straat gepland.

In paragraaf 3.4 is de wijze beschreven waarop de straten, de openbare verkeersruimten in het algemeen, en de parkeervoorzieningen worden ingericht en de parkeernormen die daarbij worden gehanteerd. Bij de ontwikkeling van het Plan Heelweg wordt hierop aangesloten. Voor wat betreft de percelen die ontwikkeld worden op basis van de kavelpaspoorten zijn de parkeernormen leidend die in deze kavelpaspoorten zijn opgenomen.

#### 4.6. GROEN EN WATER

De openbare ruimten in het plan Heelweg worden op een eenvoudige en overzichtelijke wijze ingericht. De oostelijke berm van de Energieweg en de Keppelseweg met de markante boombeplanting geven het gebied direct al een parkachtig aanzien. Dit groene beeld wordt in het plan voortgezet door de ruime wadi's en de verschillende bestaande en nieuwe groene structuren.

De bestaande en nieuwe groenstructuur vormt samen een ecologische verbinding tussen de Kruisbergsche Bossen en de Oude IJssel. De bomenlaan langs de Heelweg

speelt daarin een belangrijke rol omdat deze laan voor vleermuizen een belangrijke migratieroute vormt.

## 5. BELEIDSKADER

### 5.1. ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor het bestaande deel van de wijk Torenallee en het reeds voltooide deel van de wijk IJsseltuin vooral een conserverend karakter. Voor het Plan Heelweg is het een ontwikkelingsplan. Het ruimtelijke beleid op gemeentelijk niveau dat aan de basis ligt van de keuze voor de ontwikkeling van het Plan Heelweg is reeds aan de orde geweest in hoofdstuk 4.

Dit hoofdstuk biedt informatie over de ruimtelijke plannen van rijk, provincie en gemeente die het overige beleidskader vormen voor dit bestemmingsplan.

### 5.2. RIJKSBELEID

Het rijksbeleid, zoals neergelegd in de “Nota Ruimte” (2006), is gericht op de intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied. Deze intensivering bestaat uit hoogbouw, meervoudig ruimtegebruik of het benutten van tot nu toe open gebleven plekken binnen de bebouwde kom. Verder bestaat deze intensivering onder andere uit het benutten van voormalige bedrijfslocaties binnen en aan de rand van de bebouwde kom voor de bouw van nieuwe woningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een dergelijke ontwikkeling.

De intensivering van het ruimtegebruik dient te geschieden met inachtneming van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied. Die eerste randvoorwaarde houdt in dat de bestaande cultuurhistorische identiteit van het te ontwikkelen gebied in het kader van de planvorming moet worden onderkend om als uitgangspunt te kunnen dienen voor de verdere ontwikkeling (zie de Nota Belvédère, Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening, 1999).

### 5.3. PROVINCIAAL BELEID

#### 5.3.1. *Streekplan Gelderland (2005)*

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtelijke functies binnen een relatief beperkte oppervlakte.

Dit leidt onder meer tot de volgende uitgangspunten:

- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwde gebied;
- transformaties van hinderlijke/ verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

De verdichting van bestaand bebouwd gebied en de transformatie van bedrijfslocaties in woongebieden dient te geschieden met respect van de bestaande cultuurhistorische identiteit van deze locaties. Daarbij geldt het devies “Behoud door ontwikkeling” (zie de provinciale nota “Steeds opnieuw schitteren, Belvoir 2 cultuurhistorisch beleid 2005-2008).

#### *5.3.2. Woonvisie Gelderland (2005)*

In de provinciale woonvisie wordt voor de gehele provincie en voor elke regio het woningbouwbeleid voor de periode 2005-2014 geformuleerd. Het Gelders woningbouwbeleid is erop gericht om het aanbod aan woningen beter te laten aansluiten op de voorkeuren van de bewoners. Dat doel wordt onder andere bereikt door de herstructurering en de transformatie van bestaande wijken te versnellen en door het vergroten van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende woonmilieus. In dat verband dienen mensen meer vrijheid en kansen te krijgen om hun woonwensen te realiseren.

In de Regio Achterhoek is het beleid erop gericht om in de bovenvermelde periode 10.000 woningen te bouwen. De provincie heeft met de betreffende gemeenten, waaronder Doetinchem, afspraken gemaakt over invulling van deze woningbouw-opgave.

#### *5.3.3. Derde Waterhuishoudingsplan*

Het provinciale beleid dat is neergelegd in de Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005–2009 is er onder andere op gericht om de waterketen in het stedelijke gebied zó in te richten dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater niet wordt aangetast. Verder dienen stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering “waterneutraal” te zijn en moeten zij een aanleiding vormen om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

#### 5.4. BELEID WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL

In het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010 heeft het Waterschap Rijn en IJssel de beleidsuitgangspunten voor water-, waterkeringen- en waterwegbeheer vastgelegd. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodems en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan een nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water

#### 5.5. GEMEENTELIJK BELEID

##### 5.5.1. *Woningbouwbeleid*

De gemeente Doetinchem kan circa 68 % van het gemeentelijke woningbouwprogramma in de komende jaren bouwen op inbreidingslocaties, waaronder het Plan Heelweg. De woningen in dit projectgebied en andere locaties binnen de “schil” worden gebouwd op basis van een raamovereenkomst die de gemeente met Sité Woondiensten in 2006 heeft gesloten. In die overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen woningen die voor de verschillende doelgroepen van het sociale woningbouwbeleid worden gebouwd. Voor het Plan Heelplan zijn de volgende afspraken gemaakt.

- 15% goedkoop, 40% middelduur en 45% duur;
- maximaal 30% huurwoningen;
- 40% geschikt voor kleine huishoudens;
- 40% van de woningen heeft twee slaapkamers, de rest drie of meer;
- maximaal 40% van de woningen zijn appartementen.

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is er mede op gericht om in de bestaande en de toekomstige woongebieden een goede afstemming te bereiken tussen het wonen, het welzijn van de bewoners en hun zorgbehoefte. De gemeente is op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (afgekort WMO) verplicht om daar beleid voor te ontwikkelen. De gemeente heeft dat beleid neergelegd in de nota WMO 2008-2012 “Iedereen doet mee”. De volgende doelstellingen zijn aan die nota ontleend.



De woongebieden moeten zó worden ingericht dat mensen met een chronische beperking zo goed en zo lang mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Dat beleid vereist dat er in elke wijk voldoende aangepaste woningen beschikbaar zijn en worden gebouwd. Verder dient elke wijk te beschikken over een zorgsteunpunt waar mensen met en zonder beperking het gehele etmaal lang geplande, ongeplande en acute zorg kunnen ontvangen. Ten slotte dienen er in de woongebieden voldoende welzijnsvoorzieningen beschikbaar te zijn met mogelijkheden tot ontmoeting, informatie en advies. Op deze wijze kunnen de wijken gaan functioneren als “woonservicegebieden”.

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is ook gericht op de bouw van woningen van goede kwaliteit die voorzien zijn van een “Woonkeur” certificaat. Deze certificaten worden afgegeven voor woningen met een grote gebruikskwaliteit, die weinig gevoelig zijn voor inbraak, toegankelijk zijn voor minder validen en gemakkelijk kunnen worden aangepast aan veranderende woonwensen.

#### *5.5.2. Nota “Planologisch Beleid 2007”*

In de nota “Planologisch Beleid 2007” heeft de gemeente ruimtelijk beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot de woning. Deze nota is een actualisering van de nota “Planologisch Beleid 2000”. De nota uit 2000 voorzag in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot dan toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de regeling is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis alleen en ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Ruimtelijke aspecten van de eerste categorie zijn ondermeer de grootte van bijgebouwen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven en de positie van de voor- en achtergevelrooilijn. Ruimtelijke aspecten van de tweede categorie zijn bijvoorbeeld: de diepte van een bouwvlak, de goothoogte en de maten van overkappingen. Het beleid van deze nota is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan voor Torenallee.

#### *5.5.3. Welstandsbeleid*

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is

gegeven. De gemeente heeft op 24 maart 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Het beleid dat in deze nota is neergelegd heeft betrekking op het bestaande stedelijke gebied en biedt het kader voor kleinschalige bouwprojecten binnen dat gebied.

Grootschalige bouwprojecten als Plan Heelweg dienen te worden gebaseerd op de ontwerpgegevens die het gemeentebestuur in 2003 voor Doetinchem heeft geformuleerd. Deze zijn opgenomen in de Welstandsnota en in paragraaf 4.1. reeds aan de orde gekomen, voor zover ze voor Plan Heelweg relevant zijn. De Welstandsnota bepaalt verder dat bij grootschalige bouwprojecten waarbij de structuur van de stad wordt gewijzigd het aspect van de welstand moet worden behandeld in het stedenbouwkundige plan van het betreffende project. De bouwplannen die in dat kader voor het Plan Heelweg worden gemaakt worden niet behandeld door de reguliere welstandscommissie, maar door een apart team, het “Kwaliteitsteam Heelweg”.

De rest van deze paragraaf heeft betrekking op de welstandscriteria die gelden voor het reeds bestaande deel van de bebouwing in het plangebied.

Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing. De bestaande bebouwing in het plangebied is in vanaf circa 1930 grotendeels in een aantal uniforme bouwstromen tot stand is gekomen. Hierdoor hebben de verschillende delen van het plangebied (bijvoorbeeld de nieuwere bebouwing van de Tramstraat) veel gemeenschappelijke kenmerken. Voor deze gebieden kan de toetsing licht zijn.

Voor de oudere, cultuurhistorisch waardevolle, lintbebouwing langs de Keppelseweg is de toetsing zwaarder. Deze bebouwing toont een grote ruimtelijke diversiteit die bewaard dient te worden omdat deze lintbebouwing een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad.

#### *5.5.4. Cultuurhistorisch beleid*

In de (concept)nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de

Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- Besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- Kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- Visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, etc., welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem is op dit moment nog maar weinig in beeld van het cultuurhistorisch erfgoed. Voor wat betreft het beter in beeld brengen van de cultuurhistorie is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar de ter plaatse aanwezige cultuurhistorie.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Plan Heelweg is onderzoek naar cultuurhistorie uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De voorgestande ontwikkeling sluit daarmee aan op hetgeen is opgenomen in de nota cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

#### *5.5.5. Groenbeleid*

Het beleid met betrekking tot het groen in de stad is vastgelegd in het "Groenstructuurplan Doetinchem" (1992). Het Groenstructuurplan Doetinchem heeft als doel richting te geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad. De hoofddoelstelling van het groenbeleid is het instandhouden en realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van de gemeente. De waarde van het groen wordt bepaald door de kwaliteit – gevormd door structurerende betekenis, functionele betekenis en beplantings- en onderhoudstechnische aspecten – en de kwantiteit (aantal vierkante meters per inwoner). In het plan wordt

het, reeds uitgevoerde, voorstel gedaan om de oeverstrook langs de Oude IJssel in ecologische en recreatieve zin te ontwikkelen. Verder dient de boombeplanting langs de Keppelseweg, de Energieweg, het Zaagmolenpad en de IJsselstraat te worden uitgebreid waar deze nog ontbreekt of open gaten vertoont.

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de notitie "Beleidsregels bomenverordening gemeente Doetinchem" (2006). Deze notitie bevat het beleid ten aanzien van de beoordeling van kapaanvragen en de belangenafweging die daarbij een rol speelt, verder ook regels ten aanzien van de duurzame instandhouding van bijzondere bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van waardevolle bomen en boomstructuren. In de vorm van een lijst met Bijzondere bomen en een Boomstructuurplan (planning 2008/2009) zal hieraan uitwerking worden gegeven. Na vaststelling zal het bomenbeleid middels een parapluherziening gaan gelden voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### 5.5.6. Waterbeleid

Het Waterplan Doetinchem (december 2003), bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering.

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van het waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functie's en thema's. In onderstaand schema zijn de deelgebieden, functie's en thema's weergegeven:

|                | Functies |        |        |          | Thema's    |           |              |
|----------------|----------|--------|--------|----------|------------|-----------|--------------|
| Deelgebied     | Wonen    | Werken | Natuur | Landbouw | Veiligheid | Recreatie | Communicatie |
| Oude IJssel    | X        | X      |        | X        | X          |           | X            |
| Rivierduin     | X        | X      | X      |          |            | X         | X            |
| Bielheimerbeek |          |        | X      | X        |            | X         |              |
| Grote Beek     |          |        |        | X        |            |           |              |

Per deelgebied zijn naar aanleiding van de functie's en thema's in het Waterplan de aandachtspunten en de kansen per deelgebied beschreven.

Het moderne waterbeheer moet aan de volgende basisprincipes voldoen:

- Toepassen drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- Water van schoon naar minder schoon water laten stromen (geen afwenteling in watersysteem);
- Met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- Een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- Water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- Samenwerken en afstemmen;
- Balans in watersysteem en waterketen.

Door het naleven van deze basisprincipes ontstaat in 2030 het volgende algemene streefbeeld:

- Een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- Een aantrekkelijk woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;
- Schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- Een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- Evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- Goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;
- Er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

In het Plan Heelweg wordt bewust met water omgegaan. Het gebruik van wadi's als een vorm van natuurlijke waterbeheersing is hier een voorbeeld van.

## **6. RANDVOORWAARDEN**

### **6.1. ALGEMEEN**

In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader en de plannen die - in aanvulling op de planregeling - bepalend zullen zijn voor de wijze waarop het Plan Heelweg in de komende jaren wordt bebouwd en ingericht. Dit hoofdstuk biedt informatie over de overige ruimtelijke en milieukundige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

### **6.2. FLORA EN FAUNA**

#### **6.2.1. Algemeen**

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is in de gemeente Doetinchem alleen het gebied de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. In de gemeente zijn geen andere gebieden aanwezig die op basis van de Natuurbeschermingswet bescherming genieten, waaronder de speciale beschermingszones op grond van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 de zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben, verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd. Indien hij deze handelingen tóch moet verrichten dan dient hij alle mogelijke maatregelen te nemen om negatieve gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Naast de zorgplicht voor álle dieren en planten zijn in de AMvB van 23 februari 2005, drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen en dergelijke van deze soorten moet in het kader van de ruimtelijke plan- en visievorming, de uitvoering en het verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en milieuvergunningen) en aanleg- of reconstructiewerken een

inventarisatie plaatsvinden van de beschermde flora- en faunasoorten. Aan deze inventarisatie moet een beschrijving gekoppeld worden van de ecologische effecten van de betreffende ingreep en de maatregelen die genomen worden om het negatieve ecologische effect van ingrepen te verminderen of te compenseren.

Daarbij dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Indien in de kader van de voorgesteld ruimtelijke ingrepen inbreuk wordt gepleegd op deze verbodsbepalingen kan een vrijstelling op basis van deze wet worden verleend gelden of een verzoek tot ontheffing van deze verbodsbepalingen worden aangevraagd.

#### *6.2.2. Plan Heelweg*

In 2006 is door Stichting Staring Advies een definitief Natuuronderzoek uitgevoerd (rapportnummer 0673) De onderzoeksperiode besloeg de maanden maart tot en met augustus 2006. Dit onderzoek is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

#### *Conclusies*

Er liggen in het gebied geen bouwwerken meer die als verblijfplaatsen (zomerverblijven en kraamkolonies) van vleermuizen kunnen dienen. De bestaande bomen (met name de boomrijen) hebben een grote betekenis als verbindingsroute en foerageerplaats voor een aantal vleermuissoorten. De meeste daarvan blijven behouden. Door de inrichting van het plangebied, met name door de toename van lichtintensiteit, zullen de aanwezige lijnvormige elementen echter minder aantrekkelijk worden als verbindingsroute en foerageerplaats voor vleermuizen.

Indien bij de inrichting van het plangebied de onderstaande aanbevelingen worden gevolgd hoeft er voor de uitvoering van deze werkzaamheden geen ontheffing Flora en faunawet worden aangevraagd.

#### *Aanbevelingen*

De meeste vleermuizen zijn erg lichtschuw en vliegen pas uit in de (late) schemering en als het echt donker is. Sommige soorten, waaronder de gewone dwergvleermuis, kiezen later op de avond en 's nachts echter ook lampen uit als jachtgebied. Het licht van deze lampen trekt namelijk insecten aan waarop deze vleermuizen jacht maken.

Een teveel aan licht kan echter ook de normale levenscyclus van insecten verstoren, waardoor hun aantal, en daarmee het voedselaanbod voor vleermuizen, afneemt.

Verder werkt het voorkomen van lichtbronnen in het jachtgebied voor een aantal zeldzame vleermuissoorten alleen maar als een storende factor. Om de aanwezige lijnvormige elementen (foerageergebied en migratieroute) aantrekkelijk te houden zal men dus zeer terughoudend moeten zijn met het belichten daarvan. Geadviseerd wordt om de verlichting in de nabijheid van de lijnvormige elementen en rondom de kolonieboom van de rosse vleermuis die in het gebied voorkomt zoveel mogelijk naar beneden te richten en uit te rusten met lampen met een zo laag mogelijke lichtintensiteit.

Het bestaande groen dient zo veel mogelijk te worden gehandhaafd en te worden geïntegreerd in het plangebied. Verder wordt het versterken van de aanwezige verbindingen sterk aangeraden. Door bij de inrichting zo veel mogelijk inheems plantmateriaal aan te planten kunnen zich in het projectgebied een verscheidenheid aan insecten en hogere planten vestigen. Hierdoor worden het voedselaanbod voor de vleermuizen vergroot en het potentieel jachtgebied wordt uitgebreid. Door het nemen van bovenstaande aanbevelingen zullen de aanwezige vleermuizen in het gebied niet in hun voortbestaan worden bedreigd.

### 6.3. BESTAANDE BOMEN

#### 6.3.1. *Algemeen*

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, de identiteit, de belevingswaarde, de ecologische waarde en de gebruikswaarde van de woonomgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat, naarmate de bomen ouder zijn, de waarde van de bomen voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang om in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met de bomen en hun groeiplaatsen.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse waardevolle bomen en laanstructuren. De volgende bomen en laanstructuren zijn genomineerd als “Bijzondere boom” (conceptlijst met Bijzondere bomen, verwachte vaststelling in 2008):

- Jaagpad, bomenrij met 14 paardekastanjes en een solitaire sequoia;



- IJsselstraat, solitaire bomen in voortuin,
- Peppelenlaan, 1 paardekastanje,
- Tramsstraat, 3 lindes en 1 paardekastanje,
- Nemahoweg, laanstructuur met 19 paardekastanjes,
- Heelweg, solitaire vleugelnoot.

#### 6.3.2. *Plan Heelweg*

Voorafgaande aan de ontwikkeling van het plan Heelweg heeft een waardering van het bestaande bomenbestand plaatsgevonden. Hieruit kwam naar voren dat zich aan de Heelweg (laanbeplanting van Amerikaanse eik, solitaire valse Christusdoorn) en aan de Keppelseweg (laanbeplanting met beuk) waardevolle bomen bevonden. Deze laanbeplantingen zijn ingepast in het plan. Behoud van de valse Christusdoorn bleek in ruimtelijk opzicht niet samen te gaan met de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling. Daarnaast is de als “Bijzondere boom” aan de wijzen vleugelnoot aan de Heelweg ingepast in het plan.

### 6.4. GELUID WEGVERKEER

#### 6.4.1. *Algemeen*

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Daarbij gaat het alleen om het geluid van het wegverkeer op wegen met een maximale snelheidslimiet van 50 km/uur of hoger. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur hoeft op basis van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting.

Bij nieuw te bouwen woningen of andere geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wgh moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het wegverkeer niet groter is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze onderzoeksplicht geldt voor ontwikkelingen die zich voordoen in de wettelijke geluidszone van de weg en in het geval dat er een nieuwe weg wordt aangelegd die kan leiden tot een geluidsbelasting van bestaande woningen en andere geluidgevoelige functies in de omgeving.

De Energieweg, de Keppelseweg en de Europaweg die langs de randen van het plangebied lopen zijn aan weerszijden (op basis van artikel 74 Wgh) voorzien van een wettelijke geluidszone van 200 meter. De overige straten en woonerven behoren tot het 30 km-gebied.

#### *6.4.2. Plan Heelweg*

De gemeente Doetinchem heeft in september 2006 akoestisch onderzoek laten doen naar de toekomstige geluidbelasting van 16 nieuwe woon- en bedrijfspanden die in het kader van het plan Heelweg langs de Keppelseweg worden gebouwd. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

De te verwachten geluidsbelasting van de woningen bedraagt maximaal 62 dB(A). Hierin is de 5 dB(A) aftrek ex art. 103 Wet geluidhinder reeds verdisconteerd. De gevelbelasting van 11 van de 12 panden ligt boven de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Voor deze woningen zal een procedure hogere grenswaarde worden gevolgd op basis van het feit dat het stedenbouwkundig gezien onwenselijk is om deze panden op een grotere afstand van de weg te bouwen of tussen de weg en deze panden een geluidsscherm te plaatsen. De panden zullen in akoestische zin zó worden geïsoleerd dat het geluidsniveau binnen in de panden niet hoger zal zijn dan 35 dB(A).

### 6.5. EXTERNE VEILIGHEID

#### *6.5.1. Algemeen*

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

#### 6.5.2. *Het plangebied*

Voor het plangebied is onderzocht of het aspect externe veiligheid bij de planvorming moest worden betrokken. Het document “Externe veiligheid in het bestemmingsplan” (Provincie Gelderland/DHV, december 2005) en de handleiding “Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden” (Provincie Gelderland, januari 2006) zijn gebruikt als leidraad bij het opstellen van dit advies. De conclusies van het advies kunnen als volgt worden samengevat.

- In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig met een extra veiligheidsrisico (inrichtingen zoals vermeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen).
- Het plangebied valt niet binnen de invloedzone van een spoorlijn.
- Het plangebied valt binnen de invloedzone van de volgende ontsluitingswegen: Energieweg, Keppelseweg en Europaweg. Langs deze wegen vinden geen transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de handleiding “Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden” is gebleken dat dit geen extra veiligheidsrisico’s oplevert voor de bewoners van het plangebied en degenen die er langdurig verblijven.
- In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen (hoge druk gasleidingen) aanwezig.

### 6.6. MILIEUZONERING BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

#### 6.6.1. *Algemeen*

Het is van groot belang dat bij de bouw van nieuwe woningen of de vestiging van nieuwe bedrijven voldoende afstand bewaard wordt tussen woningen en bedrijven om ervoor te zorgen dat zich geen hindersituaties kunnen voordoen. Dit onderwerp speelt geen rol in het bestaande woon- en werkgebied ten oosten van de IJsselstraat, maar wel in de wijk IJsseltuin en het Plan Heelweg, vandaar dat hier in deze paragraaf aandacht aan besteed wordt.

#### 6.6.2. *Milieuzonering in de wijk IJsseltuin en Plan Heelweg*

Aan het Zaagmolenpad ligt een aantal bedrijven met een milieuzone waarmee bij de projectie en de bouw van de woningen in de wijk IJsseltuin en het Plan Heelweg rekening moet worden gehouden. In het het bebouwingsplan voor de wijk IJsseltuin

was een planregeling opgenomen die de bouw van woningen in de betreffende zone pas mogelijk maakt als deze zone (dus de betreffende bedrijvigheid) is verdwenen.

De opgenomen zone was gebaseerd op de richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Vanuit de ontwikkeling van het Plan Heelweg in middels akoestisch onderzoek een verdiepingsslag uitgevoerd om de daadwerkelijke geluidsproductie van de bedrijven aan het Zaagmolenpad 6 en 8. Uit dit onderzoek is gebleken dat de 50 dB(A)contour in noordelijke richting op maximaal 35 meter van de perceelsgrens ligt. In zuidelijke richting ligt de 50 dB(A)contour ten noorden van het Zaagmolenpad.

Op grond van de it onderzoek kan worden geconcludeerd dat de milieucontour van de bedrijven aan het Zaagmolenpad 6 en 8 geen belemmering vormen voor de afronding van de wijk IJsseltuinen. Bij de ontwikkeling van het middengebied deint wel met deze milieucontour rekening te worden gehouden. Daarom zijn de geldende bestemmingen gehandhaafd en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan pas gebruik worden gemaakt indien vast is komen te staan dat de bestaande bedrijvigheid geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling. Het onderzoek is als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Ook het Graafschap College aan het zaagmolenpad 18 had in het bestemmingsplan IJsseltuinen een milieucontour. Er is een vrijstellingsprocedure doorlopen voor nieuwbouw van de school op de hoek Energieweg/Zaagmolenpad. De planning van de nieuwbouw is gericht op in gebruik name van het gebouw in het najaar van 2009.

Gezien het bovenstaande is in dit bestemmingsplan geen milieucontour opgenomen.

## 6.7. WATERTOETS ALGEMEEN

### 6.7.1. *De watertoets*

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst het land beter te kunnen beschermen tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het nieuwe beleid dat het water meer ruimte geeft. De toets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het

opstellen van een wateradvies. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik van de grond in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. Voorbeelden van deze aspecten zijn: veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

#### *6.7.2. Het watersysteem van het plangebied*

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Oude IJssel, dat in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel als “ basissysteem” is gekarakteriseerd. De ondergrond in de gehele regio bestaat uit fijn en grof zand. Het plangebied ligt op de rand van het gebied waar de scheidende kleilaag van de formatie van Drenthe voorkomt, deze ligt ten westen van het gebied en komt waarschijnlijk in het plangebied zelf niet voor.

Het tussen de Energiebrug en Europabrug gelegen deel van de Oude IJssel vormt aan de zuidzijde de grens van het plangebied. De Oude IJssel is een watergang in eigendom en beheer van het waterschap Rijn en IJssel. De watergang aan de westzijde van het plangebied langs de Energieweg watert af op de Oude IJssel en is eveneens in eigendom en beheer van het waterschap.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen en het ontwikkelen van de bouwgrond is ervoor gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd werd. De huidige grondwaterpeilen zijn laag genoeg om een goede drooglegging te garanderen. Het plangebied ligt in het rioleringsdistrict Zaagmolenpad.

#### *6.7.3. Waterhuishoudkundige aspecten*

Aan de hand van de “Handreiking Watertoets” is het aspect water in onderhavig plangebied meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

| <b>Waterhuishoudkundig aspect</b> | <b>Relevant</b> | <b>Toelichting</b>                                                                     |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid                        | Ja              | Een deel van het plangebied – begrensd door Zaagmolenpad, Jaagpad en Energieweg - ligt |

|                           |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |     | <p>buitendijks. De hoogwaterbescherming van de Oude IJssel loopt door het plangebied.</p> <p>In het plangebied liggen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van de Oude IJssel.</p> <p>De beleidslijn "Ruimte voor de rivier" is niet aan de orde.</p>                 |
| Wateroverlast             | Nee | Het plan voorziet niet in meer mogelijkheden om water vast te houden en realiseert geen vergroting van het oppervlaktewater.                                                                                                                                                        |
| Riolering                 | Ja  | Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren)                                                                                                                                                        |
| Watervoorziening          | Nee | Het plangebied betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening in en nabij het plangebied is niet aan de orde.                                                                                                                                                        |
| Volksgezondheid           | Nee | <p>Het plangebied betreft grotendeels bestaand bebouwd gebied. Er wordt rekening gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.</p> <p>Voorts dient rekening te worden gehouden met de ligging van een overstort uit het gemengde rioolstelsel aan het Jaagpad.</p> |
| Bodemdaling               | Nee | Het plangebied heeft een draagkrachtige bodem. Eventuele zettingen zijn niet relevant.                                                                                                                                                                                              |
| Grondwateroverlast        | Nee | <p>In het gebied kan sprake zijn van slecht doorlatende stoorlagen in de ondergrond.</p> <p>Er zijn geen klachten bekend over grondwateroverlast.</p>                                                                                                                               |
| Oppervlaktewaterkwaliteit | Ja  | De Oude IJssel grenst aan het plangebied. In het plangebied is een vuilwateroverstort vanuit het gemengd rioleringsstelsel.                                                                                                                                                         |
| Grondwaterkwaliteit       | Ja  | <p>Er ligt geen waterwingebied in de omgeving.</p> <p>Voor arseen worden plaatselijk sterk verhoogde achtergrondwaarden gevonden</p>                                                                                                                                                |

|                      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |     | i.v.m. natuurlijk voorkomen van deze stof.<br>In een deel van het plangebied op de hoek van de Keppelseweg en de IJsselstraat is het grondwater verontreinigd met vluchtige organische koolwaterstoffen (VOCL). Deze VOCL vlek verplaatst zich op dit moment niet of nauwelijks in de richting van de Oude IJssel.     |
| Verdroging/kwel      | Nee | Er is mogelijk sprake van lichte kwel in de nabijheid van de Oude IJssel.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Natte natuur         | Ja  | Het plangebied betreft bestaand gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden zijn toegekend. De Oude IJssel die aan de zuidwestkant de grens van het plangebied vormt, is aangewezen als EVZ en mede als EHS. Een deel van de oever ter hoogte van Jaagpad/ IJsselstraat is ingericht als ecologische stapsteen. |
| Inrichting en beheer | Ja  | In het plangebied is één watergang (Oude IJssel) in beheer en onderhoud van waterschap Rijn en IJssel (Oude IJssel). De rioleringswerken zijn in het beheer van de gemeente.                                                                                                                                           |

#### *Nadere toelichting veiligheid*

Na ontvangst van de betreffende regelingen van het Waterschap worden ter bescherming van de waterkering en beschermingszones specifieke regels het bestemmingsplan opgenomen. Een deel van de gronden is gelegen in het winter-/zomerbed van de rivier Oude IJssel.

#### *Nadere toelichting riolering en oppervlaktewaterkwaliteit*

Het plangebied maakt deel uit van het rioleringsdistrict Zaagmolenpad. Het gedeelte ten oosten van de IJsselstraat is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Het deel tussen IJsselstraat en Energieweg is c.q. wordt voorzien van een IT-stelsel en wadi's voor de gescheiden afvoer van hemelwater.

Het ingezamelde afvalwater loost op het rioolgemaal Zaagmolenpad en wordt met behulp van een persleiding verder afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Etten. Er liggen een vuilwateroverstort op de Oude IJssel ter hoogte van de IJsselstraat/Jaagpad. In het kader van de basisinspanning zal hier een bergbezinkbassin worden aangelegd.

Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied wordt de onderstaande beleidslijn gevolgd.

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Indien dit niet mogelijk is wordt het overtollige water tijdelijk geborgen of geïnfiltreerd. In de laatste plaats wordt het via het oppervlaktewater afgevoerd uit het gebied (vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren).
- Het hemelwater dat in het openbare gebied valt wordt daar zoveel mogelijk geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar nieuwe infiltratievoorzieningen.
- Particulieren moeten het hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen en ter plaatse bergen of infiltreren.

#### *Nadere toelichting grondwaterkwaliteit*

Op het voormalige Saronixterrein op de hoek van de Keppelseweg en de IJsselstraat zijn vluchtige organische koolwaterstoffen aangetroffen in de bodem. Deze verontreiniging verplaatst zich op dit moment niet of nauwelijks in de richting van de Oude IJssel. Door infiltratie van hemelwater kan de verontreiniging mogelijk verplaatst worden. Bij verdere ontwikkelingen in het plangebied (plan Heelweg) dient hiermee rekening gehouden te worden.

#### *Nadere toelichting natte natuur*

Het functioneren van de EVZ/EHS Oude IJssel mag niet negatief beïnvloed worden door toekomstige ontwikkelingen. De inpassing van het bergbezinkbassin aan de IJsselstraat in de EVZ zone is goedgekeurd door het waterschap.

#### *Nadere toelichting inrichting en beheer*

De Oude IJssel is in beheer en onderhoud bij het Waterschap Rijn en IJssel. De Oude IJssel heeft tevens een functie voor vaarwegbeheer.

De watergang langs de Energieweg is in beheer en onderhoud bij de gemeente Doetinchem.



### *Overleg met de waterbeheerder*

Bij aanleg van het plan IJsseltuin is rekening gehouden met de adviezen van het Waterschap Rijn en IJssel voor het waterhuishoudkundige plan. De watertoets voor plan Heelweg (rapport Witteveen en Bos d.d. 13 september 2006, nummer DTC 123-9-1 als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd) is in gezamenlijk overleg met de waterbeheerder opgesteld.

## 6.8. BODEMKWALITEIT

### *6.8.1. Algemeen*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde ruimtelijke functies zoals wonen. Op basis van de Bouwverordening kan de gemeente een verkennend bodemonderzoek verplicht stellen bij bouwprojecten met een bebouwde oppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup>. Bij dat onderzoek wordt bepaald of het betreffende terrein geschikt is voor de nieuwe bestemming en waarvoor de vrijkomende grond kan worden benut.

### *6.8.2. Plan Heelweg*

De bodemsanering van het Saronixterrein, IJsselstraat 18 (deelgebied 3). Het saneringsplan is door het College van Gedeputeerde Staten op 9 juli goedgekeurd. De vaste bodem is in 2007 gesaneerd en ook dit moment is men bezig met de reiniging van het grondwaterverontreiniging.

## 6.9. CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

### *6.9.1. Historisch bouwkundig erfgoed*

In het plangebied liggen een aantal gemeentelijke monumenten, te weten de panden Keppelseweg 11-21, het ketelhuis met de fabrieksschoorsteen van het voormalige bedrijf Saronix en de bijbehorende portierswoning IJsselstraat 18a. De herenhuizen aan de Keppelseweg zijn kenmerkend voor de historische lintbebouwing langs de uitvalswegen van Doetinchem. Het behoud van deze panden is noodzakelijk omdat zij in sterke mate de ruimtelijke identiteit van Doetinchem bepalen.

Voor de nieuwe panden die ten oosten van het Metzo College langs de Keppelseweg worden gebouwd wordt een architectonische vorm gekozen die bedoeld is als een nieuwe variant van deze klassieke herenhuizen.

Het ketelhuis en de fabrieksschoorsteen van Saronix zijn behoudenswaardig omdat zij de laatst overgebleven bouwwerken zijn waarvan de vroegere industriële functie van de terreinen ten westen van de IJsselstraat is af te lezen.

Het Metzo College is een beeldbepalend bouwwerk dat de nieuwe wijk Heelweg sterk zal domineren. Door de verlenging van de bestaande Torenallee in westelijke richting wordt er een zichtlijn gecreëerd die oud (de St. Catherinakerk) met nieuw (het Metzo College) verbindt. In die zichtlijn ligt ook het laatste restant van het industriële verleden (de schoorsteen van Saronix).

#### *6.9.2. Historisch landschappelijk erfgoed*

Het plangebied kent geen historisch landschappelijk erfgoed.

#### *6.9.3. Archeologisch erfgoed*

##### *Algemeen*

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om de mogelijke archeologische waarden van de gronden waarop de ruimtelijke planvorming betrekking heeft te onderzoeken en daar in het kader van het plan consequenties aan te verbinden.

##### *Plan Heelweg*

Uit het inventariserend archeologisch onderzoek plangebied Energieweg, Keppelseweg, Zaagmolenpad (RAAP-notitie 123, 14 juni 2002) blijkt dat zich in het plangebied waarschijnlijk geen archeologische vindplaatsen bevinden. Het archeologisch meest kansrijke deel van het plangebied, het gebied met rivierduinzand aan de noordzijde, is grotendeels verstoord en afgegraven. In dit deel, evenals in de rest van het plangebied, zijn te weinig archeologische vondsten gedaan om de aanwezigheid van archeologische grondsporen te veronderstellen. Op grond van het veldonderzoek kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit archeologisch perspectief geen bezwaren zijn tegen de realisatie van bedrijvigheid en woningbouw in het Plan Heelweg.

#### **6.10. LUCHTKWALITEIT**

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de "Wet

luchtkwaliteit". Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet Milieubeheer zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor verschillende stoffen die de lucht kunnen verontreinigen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen en lood.

Op grond van deze wet dient in het kader van ruimtelijke plannen die voorzien in nieuwe hindergevoelige functies onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Bij de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtverontreiniging van belang die het wegverkeer op de bestaande en de toekomstige wegen in en rondom het plangebied veroorzaakt. Verder worden daarbij ook de bestaande achtergrondconcentraties van de onderzochte stoffen betrokken.

In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is ook vastgelegd welke projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit in het kader van de betreffende ruimtelijke ingreep niet noodzakelijk wordt geacht.

Tot het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt. Na de vaststelling van het NSL ligt deze grens op 3%.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat bij woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen. Het aantal woningen dat in het kader van dit plan gebouwd kan worden is minder. Daarom zullen de woningen die in het kader van dit bestemmingsplan worden gebouwd niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

## **7. JURIDISCHE ASPECTEN**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in plankaarten en regels. De plankaarten en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

Het bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd. Op de tweede plaats wordt in het plangebied het plan IJsseltuin tot uitvoering gebracht. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Op de derde plaats vindt op basis van plan Heelweg deels de uitvoering van projecten plaats. Dit plan biedt ook de basis voor de ontwikkeling van een deel van de gronden aan de Keppelseweg. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving over het plan Heelweg.

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

### **7.1. TOELICHTING OP DE PLANKAARTEN**

Bij dit plan horen twee plankaarten. De plankaarten zijn eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De plankaarten geven de gronden van bestaande wijk Torenallee, de projectgebieden IJsseltuin en Heelweg weer. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn op elke plankaart opgenomen. De plankaarten zijn getekend op schaal 1:1000.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

| <b>Bestemming</b>                                          | <b>Nader onderscheiden in</b>                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Agrarisch -A                                               |                                                                                         |
| Bedrijf-B-                                                 |                                                                                         |
| Gemengd -GD-                                               | de bestemmingen GD-I, GD-II, en GD-III,                                                 |
| Groen -G-                                                  |                                                                                         |
| Kantoor -K-                                                |                                                                                         |
| Maatschappelijk -M-                                        |                                                                                         |
| Natuur -N-                                                 |                                                                                         |
| Tuin -T-                                                   |                                                                                         |
| Verkeer -V-                                                |                                                                                         |
| Wonen -W-                                                  | aanduidingen voor de verschillende bebouwingsklasse, te weten: W(r), W(d), W(v) en W(s) |
| Woongebied -WG-                                            | de bestemmingen WG-I en WG-II                                                           |
| Leiding Hoogspanningsverbinding -HV-<br>(dubbelbestemming) |                                                                                         |

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter. Binnen de bestemmingen “Bedrijf -B-“, “Gemengd -GD -“, “Kantoor -K-“, “Maatschappelijk -M-“, “Wonen - W” - en “Woongebied - WG -“ is een bouwgrens opgenomen waarbinnen (hoofd)gebouwen zijn toegelaten.

## 7.2. TOELICHTING OP DE REGELS

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: inleidende regels;
- hoofdstuk II: bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: algemene regels;
- hoofdstuk IV: overgangsrecht en slotregel.

Bij de regels behoort een drietal bijlagen.

### *Inleidende regels*

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

### *Bestemmingsregels*

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven.

Elke bestemmingsartikel is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave juni 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruikregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsregels.

- De bestemming “Agrarisch -A-“

In het centrum van het westelijke deel van het plangebied zijn de gronden bestemd als “Agrarisch -A-“. Het bestemmingsvoorschrift kent een beperkte bebouwingsregeling voor gebouwen en andere bouwwerken.

- De bestemmingen “Bedrijf - B -“, “Gemengd - GD -“, “Kantoor -K-“ en “Maatschappelijk -M-“

Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend gebouwen toegelaten binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. De minimale/maximale goothoogte en/of bouwhoogte en/of bebouwingspercentage is - tenzij in de regels anders is vermeld - op de plankaart aangegeven in een maatvoeringsymbool.

Binnen de bestemming “Gemengd - GD -“ worden drie bestemmingvlakken onderscheiden, te weten: GD-I, GD-II en GD-III. In elk te onderscheiden bestemmingsvlak zijn er verschillende functies zijn toegelaten.

Bijgebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak GD - I uitsluitend toegelaten binnen de op de plankaart aangegeven “zone bijgebouwen”.

Voorts is voor de hier vermelde bestemmingen een regeling opgenomen in de regels voor andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen.

Het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten is voor de bestemmingen Bedrijf - B - , "Gemengd GD - I en GD - II " gekoppeld aan een bedrijvenlijst, die in de bijlage I Staat van bedrijfsactiviteiten Torenallee is opgenomen is.

Voor 2 bedrijven aan het Zaagmolenpad is een maatbestemming opgenomen. Het betreft hier een houthandel en een aannemersbedrijf. Deze bedrijven vallen in een andere categorie dan middels de bestemming "Bedrijf - B -" is toegestaan. Op deze wijze worden deze bedrijven positief bestemd. Naast deze specifieke aanduiding zijn categorie 1 en 2 bedrijven ter plaatse altijd toegestaan.

- De bestemming "Natuur - N - "

De gronden gelegen in het zuiden van het plangebied, direct grenzend aan de Oude IJssel hebben met het oog op de bescherming van de natuur- landschappelijke en cultuurhistorische waarden een natuurbestemming toegewezen gekregen.

- De bestemming "Tuin - T - "

Binnen de bestemming "Tuin - T - " is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken. In de doeleindenomschrijving is een koppeling aangebracht met de bestemming "Wonen - W - " omdat de gronden met de bestemming "Tuin - T - " juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning wordt gesitueerd.

Bij ontheffing is het mogelijk een aanbouw of uitbouw aan de voorgevel van de woning te realiseren.

- De bestemmingen "Groen - G - " en "Verkeer - V - "

In de regels van deze bestemmingen is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, niet-zijnde gebouwen, ten behoeve van deze bestemmingen.

Binnen de bestemming "Verkeer" zijn wegen en straten met een verkeers-/stroomfunctie en gebieden die een verblijfsfunctie hebben toegelaten.

Voor het bestemmen van de gronden waar groenvoorzieningen aanwezig zijn, is gekozen voor een tweedeling:

1. functioneel groen wordt nader geregeld in de bestemming “Verkeer - V - ”
2. structureel groen binnen de bestemming “Groen - G - ”;

Binnen de bestemming “Groen - G - ” kunnen bij ontheffing parkeervoorzieningen en verhardingen worden aangelegd.

- De bestemming “Water - WA - ”

Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van waterhuishoudkundige belangen, afvoer van water en ijs, beroeps- en pleziervaart, oevers en taluds met inbegrip van onderhoudspaden, bruggen en duikers.

Op de gronden met deze bestemming zijn ook regels/voorschriften van de Keur van het Waterschap Rijn en IJssel van toepassing.

- De bestemming “Wonen - W - ”

De bestemming “Wonen - W - ” omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Door middel van een aanduiding op de plankaart wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bebouwingsklassen.

De volgende bebouwingsklassen worden onderscheiden:

1. bebouwingsklasse W(r) voor rijwoningen;
2. bebouwingsklasse W(d) voor dubbele woningen;
3. bebouwingsklasse W(v) voor vrijstaande woningen;
4. bebouwingsklasse W(s) voor gestapelde woningen;

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het bouwvlak is nader op de plankaart aangegeven. Bijgebouwen zijn toegelaten binnen het bestemmingsvlak en het bouwvlak. Zij dienen op minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen is in een maatvoeringsymbool op de plankaart opgenomen. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de regels een bebouwingsregeling opgenomen. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is onder voorwaarden toegestaan en gekoppeld aan een lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijven (bijlage II).

Ter plaatse van de aanduidingen (ab) en (b) zijn respectievelijk autoboxen en bergingen toegelaten.

Ter plaatse van de aanduiding (dh) is detailhandel toegestaan.



- De bestemming “Woongebied - WG - ”

Voor de gronden van deze bestemming, te onderscheiden in WG-I en WG-II, wordt in het oostelijk deel van het plangebied voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In verband hiermee is voor deze percelen één bouwvlak opgenomen waarbinnen woningen kunnen worden gerealiseerd. In het bestemmingsvlak WG kunnen vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is onder voorwaarden toegestaan en gekoppeld aan een lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijven (bijlage II)

De maximale toegelaten oppervlakte voor bijgebouwen en hoofdgebouwen is door middel van een bebouwingspercentage aangegeven.

Voor de vereiste aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein is een stedenbouwkundige inrichtingseis opgenomen in de regels.

- De dubbelbestemmingen “Leiding - Hoogspanningsverbinding HV”

In de regels van deze dubbelbestemming is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen van de aanwezige verbinding. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemmingen worden hierdoor beperkt.

- Wijzigingsbevoegdheden

Voor de gronden binnen de bestemmingen Agrarisch -A-, Bedrijf -B- en Maatschappelijk -M- is, voor zover dit op de plankaart nader is aangeduid, een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om te bestemming te wijzigingen in Wonen -W-, Groen -G-, Tuin -T- en Verkeer -V-.

Van deze bevoegdheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt indien de bedrijfsactiviteiten in de op de kaart aangegeven zones definitief worden beëindigd.

### *Algemene regels*

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit ontheffing- en wijzigingsregels.

De algemene regel uit de gebruiksregel luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De ontheffingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan bij het verlenen van ontheffing.

Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan gelden deze maten als maximum.

### *Overgangsrecht en slotregel*

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In het overgangsrecht wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. In de strafregel zijn overtredingen van de regels strafbaar gesteld. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## **8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in een actualisering van de planologische regelingen die voor de bestaande bebouwing van de wijk rechtsgeldig zijn en de actualisering van het bestemmingsplan voor het projectgebied IJsseltuin.

In de tweede plaats voorziet dit bestemmingsplan in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs de Keppelseweg en de Energieweg. De woningen langs de Keppelseweg worden door de gemeente uitgegeven in particulier opdrachtgeverschap, waarbij de ontwikkeling van de gronden in handen is van particulieren. De gemeente is niet financieel betrokken bij de ontwikkeling van het nieuwe Graafschap College. De geplande woonwijk in het middengebied wordt te zijner tijd ontwikkeld door projectontwikkelaars. Het voormalige Saronixterrein wordt ontwikkeld door een woningbouwcoöperatie. De gemeente is niet financieel betrokken bij de ontwikkeling van beide terreinen.

De gronden waarvoor in het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel is opgenomen zijn in eigendom van de gemeente. In het plan worden ook andere grondeigenaren ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor woningbouw. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een aantal bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woonfuncties.

Het betreft in alle gevallen particuliere initiatieven waarin in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvragen. Deze laatste kosten zijn door middel van legesheffingen gedekt. In geval er sprake is van andere kosten, die verhaald dienen te worden op basis van art. 6.13 Wro, zal uitsluitend medewerking worden verleend aan de wijziging nadat een exploitatie-overeenkomst is gesloten. Aan elke wijzigingsbevoegdheid is daarom het criterium verbonden dat de uitvoerbaarheid van de wijziging gewaarborgd dient te zijn. Hieronder wordt mede verstaan de financieel-economische uitvoerbaarheid.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal voor de gemeente voldoende zeker gesteld zodat afgezien wordt van het opstellen van een exploitatieplan en van de vaststelling ervan.

## **9. INSPRAAK EN OVERLEG**

### **9.1 ALGEMEEN**

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tijdens deze procedure ligt het plan eenmaal formeel ter inzage. Voorafgaand aan de formele procedure is het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraakreacties. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van beide inzagetermijnen worden behandeld.

### **9.2 INSPRAAK EN OVERLEG**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Torenallee 2008 heeft vanaf 3 juli 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota van inspraak die in de bijlage van deze toelichting is opgenomen.

In het kader van het te voeren overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 17 juli 2008 het voorontwerpbestemmingsplan Torenallee 2008 aan de volgende instanties toegezonden de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, de Inspectie Regio Oost van het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het Waterschap Rijn en IJssel. De reacties van de overlegpartners en het antwoord van de gemeente kan als volgt worden samengevat.

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland

#### *Reactie*

Het bestemmingsplan is van lokale aard. Daarom wordt een advies van de provinciale diensten niet noodzakelijk geacht.

#### *Antwoord*

Ter kennisname.

- Inspectie Regio Oost van het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De inspectie heeft geen inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan.

- Waterschap Rijn en IJssel

*Reactie*

1. Het provinciaal beleid en het waterschapsbeleid ten aanzien van water zou beter ingepast kunnen worden in hoofdstuk 5 “beleidskader”.

*Antwoord*

Suggestie wordt overgenomen.

*Reactie*

2. In de toelichting dient te worden verwezen naar de Keur van het Waterschap, zodat voor belanghebbenden duidelijk is dat men bij de bestemming “water” ook te maken heeft met regelgeving van het Waterschap.

*Antwoord*

Toelichting wordt in gewenste zin aangepast.

*Reactie*

3. De watergang langs de Energieweg (p.41) is in eigendom en beheer bij de gemeente Doetinchem.

*Antwoord*

Tekst wordt aangepast

*Reactie*

4. Op p. 42 wordt ten onrechte in de tabel vermeld dat geen gronden behoren tot het zomer- of winterbed van de Oude IJssel;

*Antwoord*

Tabel wordt aangepast.

*Reactie*

5. De waterkering met veiligheidszones is niet opgenomen op de plankaart. Tevens mist het Waterschap de dubbelbestemming “waterkering”.

*Antwoord*

Het bestemmingsplan zal na ontvangst van de betreffende regelingen van het Waterschap in gewenste zin worden aangepast.

*Reactie*

6. Het waterthema “”volksgezondheid” is relevant gezien de ligging van de overstort uit het gemengde rioolstelsel aan het jaagpad.

*Antwoord*

Het bestemmingsplan wordt in gewenste zin aangepast.

*Reactie*

7. Bij het thema “natte natuur” is het gewenst aan te geven dat de Oude IJssel behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur.

*Antwoord*

Het bestemmingsplan wordt in gewenste zin aangepast.

*Reactie*

8. Bij het thema “inrichting en beheer” benoemen dat één watergang in beheer en onderhoud is bij het Waterschap.

*Antwoord*

Het bestemmingsplan wordt in gewenste zin aangepast.

*Reactie*

9. Onder de tabel alle relevante waterthema's nader toelichten.

*Antwoord*

Het bestemmingsplan wordt in gewenste zin aangepast.

*Reactie*

10. Op de plankaart is het noordelijk gedeelte van de watergang langs de Energieweg onjuist ingekleurd. De watergang is grotendeel bestemd als Wadi en moet bestemd worden voor “groen”.

*Antwoord*

De plankaart wordt in gewenste zin aangepast.