



Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid

Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

Opbouw woonvisie

Opbouw woonvisie

De woonvisie bestaat uit vier delen die in samenhang tot stand zijn gekomen, maar zelfstandig leesbaar zijn. In deel 1 is de bestuurlijke samenvatting opgenomen. In deel 2 van de woonvisie kijken we voornamelijk door de bril van volkshuisvesting naar het wonen in de gemeente Doetinchem. Dit deel start met een analyse van de huidige woningmarkt. Vervolgens geven we onze visie op wonen weer met daarin vier hoofdpunten. Deze worden daarna uitgewerkt in vier programmaliijnen. Deel 3 omvat het ruimtelijk deel van onze woonvisie. Hierin nemen wij u in mee in de groeimogelijkheden voor Doetinchem. Aan de hand van een analyse van Doetinchem schetsen wij u een beeld hoe Doetinchem kwalitatief kan groeien. We sluiten af met deel 4 waarin we een opmaat neerzetten voor de ontwikkelstrategie. Deze werken we in de komende jaren verder uit. De woonvisie is als volgt opgebouwd:

- Deel 1 - Samenvatting	4
- Deel 2 - Wonen	20
- Deel 3 - Ruimtelijk	48
-Deel 4 - Ontwikkelstrategie	88

Voorwoord

Het is fijn wonen in Doetinchem! Dat hoor ik vaak van onze inwoners en is ook mijn eigen ervaring. Ik geniet van de nabijheid van de natuur, de gezelligheid in onze dorpen en de bruisende binnenstad. Je thuis voelen in je huis, in de woonomgeving van je eigen wijk of dorp, dat is van groot belang voor al onze huidige én toekomstige inwoners.

Met deze woonvisie kijken we naar de nabije en verdere toekomst van het wonen in Doetinchem. Dat is broodnodig want de wereld om ons heen is sterk in ontwikkeling. We hebben de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners. Niet als doel op zich maar omdat we de draagkracht van onze voorzieningen willen behouden en omdat we zien dat ons bedrijfsleven zit te springen om personeel. Dat betekent dat we in de komende jaren ruim 6.000 woningen willen toevoegen. Zo bieden we plek aan jonge gezinnen en aan jongeren, groepen die graag in onze gemeente willen wonen. Door een goed aanbod voor ouderen zorgen we voor doorstroming op de woningmarkt. Doetinchem wil groeien, maar wel met kwaliteit; we koesteren en versterken de diversiteit aan stadswijken, dorpen en kleine kernen met elk hun eigen dynamiek en woonmilieus.

We spelen in op de veranderende bevolking. De komende jaren neemt het aandeel ouderen toe en zien we steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. Dat betekent dat we onze programmering aanpassen maar ook aandacht hebben voor de combinaties van wonen en (zorg-)voorzieningen. De druk op de woningmarkt is overal in ons land hoog en dat geldt zeker ook voor Doetinchem. Voor sommige doelgroepen is het daarom lastig om een passende woning te vinden, denk aan starters en jonge gezinnen, maar ook kwetsbare inwoners die een sociale huurwoning nodig hebben. Vanuit het Rijk is veel aandacht voor de woningbouwprogrammering met als doel: een passende woning voor iedereen. De bestaande woningvoorraad met opgaven als verduurzamen en levensloopbestendig maken, is daarbij net zo belangrijk als het zorgvuldig toevoegen van nieuwe woningen. Met de regionale woonagenda en deze lokale woonvisie sluiten we hierop aan.

We combineren in deze woonvisie de blik van volkshuisvesting met de ruimtelijke blik. Waar en hoe kunnen we groeien in kwaliteit? Daaruit is een ruimtelijk streefbeeld ontstaan, waarbij het uitgangspunt van de gemeenteraad leidend is: inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig. We hebben de ruimte opgezocht, waardoor de potentie aan ontwikkellocaties groot is. Zo kunnen we flexibel en adaptief zijn.

Met onze woonvisie leggen we de basis voor dit belangrijke thema richting 2036. En dan aan de slag natuurlijk. Dat doen we graag in samenwerking. Ik daag onze woningcorporaties, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers van harte uit om met ons de opgaven en ambities aan te gaan!

Ingrid Lambregts

Wethouder volkshuisvesting, gemeente Doetinchem



DEEL 1 - SAMENVATTING

Samenvatting

Uitgangspunten woonvisie

Mooi wonen in een gemeente met stadse allure en dorpse gemoedelijkheid. Dat is het motto van deze lokale woonvisie. Hierin kijken we naar de nabije en verdere toekomst van het wonen in Doetinchem. We gaan in op de uitdagingen die op ons af komen en hoe we daarop inspelen. Voorheen werkten we met een woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid en een woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten. De gemeenteraad gaf begin 2022 opdracht om de opgave 'Doetinchem woonstad en woondorpen richting 2036' uit te werken als input voor de omgevingsvisie. Een mooie aanleiding om te komen tot één samenhangend document. De gemeenteraad heeft in september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn:

- a) Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- b) We gaan uit van de ambitie van groei naar 70.000 inwoners.
- c) Woningbouwuitbreidingen realiseren we door primair in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding en waar nodig aan stads- en dorpsranden of op erven in het buitengebied.
- d) Bij woningbouwuitbreidingen sluiten we zo veel mogelijk aan bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren.
- e) We streven naar een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen.
- f) We versterken de diversiteit en draagkracht van wijken zoveel mogelijk.
- g) We verbeteren de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- h) We zetten in op aantrekkelijke woningen en woonmilieus.
- i) We streven naar meer flexibiliteit en gemengde functies in de bebouwde omgeving.



Analyse van de Doetinchemse woningmarkt

In de analyse geven we een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen weer. Een van de belangrijkste ontwikkelingen is de vergrijzing. We worden steeds ouder, met name het aantal oudere ouderen stijgt. Er komen steeds meer kleine huishoudens (1 of 2 personen). De Doetinchemse bevolking groeit; dit komt omdat er meer mensen naar Doetinchem verhuizen dan er vertrekken.

De huidige woningvoorraad bestaat uit bijna 26.000 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Bijna driekwart van de woningen heeft een energielabel C of beter. Verduurzamen van de woningen is een belangrijk aandachtspunt; dat geldt ook voor levensloopbestendigheid.

Er is behoefte aan betaalbare woningen: sociale huur of betaalbare koop. Het Rijk eist dat bij nieuwbouw 1/3 deel door corporaties wordt toegevoegd en 1/3 deel betaalbare koop of middenhuur betreft. Geclusterde woonvormen, zoals hofjes, zijn in opkomst.

Op basis van al deze gegevens zijn twee scenario's aangegeven:

- Het rendscenario waarin de trendmatige groei van Doetinchem verwerkt is;
- Het ambitie scenario dat rekening houdt met de woonvoorkeuren van nieuw komers, die extra naar Doetinchem komen als wij extra woningen bouwen.

In beide scenario's is rekening gehouden met de groei en de zich wijzigende samenstelling van de bevolking en de daarmee samenhangende verandering in woonvoorkeuren. Voor de trendmatige bevolkingsontwikkeling zijn de komende 15 jaar 2650 extra woningen nodig; om te kunnen groeien naar 70.000 inwoners (ambitiescenario) zijn dat 6300 woningen.



Trendscenario
minimale opgave



Ambitiescenario
groeien naar 70.000 inwoners



Samenvatting

Visie en programmalijnen

Doetinchem wordt door eigen inwoners vaak gekenmerkt als een prettige woongemeente waarin rust, ruimte en een groene omgeving samengaan met uitstekende voorzieningen op korte afstand. Dat vormt een mooie uitgangspunt maar natuurlijk is er ook werk aan de winkel. Op het gebied van wonen staan we als gemeente voor een flinke opgave.

Onze gemeente groeit en bloeit en dat vraagt om het toevoegen van nieuwe woningen, via nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen, in zowel de huur- als koopsector. Ook de huidige woningvoorraad vraagt aandacht, opdat het totale woningaanbod in Doetinchem toekomstbestendig is en onze inwoners de wooncarrière kan bieden die bij de diverse levensfasen past. Goed wonen valt of staat natuurlijk ook bij de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen. Al deze aspecten bepalen de komende jaren de aantrekkelijkheid van Doetinchem als woongemeente. Natuurlijk is niet alles maakbaar; het grootste deel van de woningen in onze gemeente staat er immers al en niet ieders wensen zijn realiseerbaar. Om onze stip op de horizon te bereiken zullen we ons als gemeente inzetten, maar vragen we ook inspanningen van professionele partners op de woningmarkt zoals de woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers, provincie en Rijk.

In onze visie benoemen we vier hoofdpunten. In de bijbehorende programmalijn geven we aan hoe we daaraan werken:

1. Groeien in kwaliteit

Momenteel wonen er ruim 59.000 inwoners in onze gemeente. Het gemeentebestuur heeft de ambitie uitgesproken te willen groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Met deze groei is de gemeente in staat om de draagkracht in stand te houden voor de brede waaier aan voorzieningen die Doetinchem als centrumgemeente heeft. Ook economisch is het van groot belang, aangezien de vraag naar arbeidskrachten ongekend hoog is.

Een aantrekkelijk woonklimaat kan een motivatie zijn om naar Doetinchem te verhuizen en te participeren in onze lokale samenleving.

Programmalijn 1: 'Vergroten woningvoorraad en versnelling productie' gaat in op de bouw van nieuwe woningen. In de periode tot 2030 zetten we in op de realisatie van minimaal 2470 woningen. Dat is vastgelegd in de woondeal met het Rijk en de provincie. We werken toe naar een planvoorraad die groter is dan we nodig hebben. Op die manier kunnen we adaptief programmeren. Dit doen we op basis van het ruimtelijk streefbeeld en de gewenste woningbouwprogrammering. Ons grondbeleid bepalen we per ontwikkelgebied: op sommige locaties pakken we de regie, op andere locaties faciliteren we plannen van initiatiefnemers. We kijken intern hoe we onze capaciteit en kwaliteit kunnen optimaliseren.



2. Kwalitatief goed wonen

Bij dit speerpunt draait het om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. Voor alle woningen geldt dat deze zo duurzaam mogelijk moeten zijn. En omdat het aantal ouderen toeneemt, is het belangrijk dat woningen levensloopbestendig worden gemaakt. Ook transformatie van bijvoorbeeld kantoren of winkels naar woningen past hierbij; we voorkomen leegstand en voegen woningen toe. Daarbij streven we naar zoveel mogelijk hergebruik van materialen.

Programmaliijn 2: 'Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad' beschrijft hoe we werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

We ondersteunen inwoners om hun woning aan te pakken, dit doen we samen met Agem Energieloket en de woningcorporaties.

3. Een passende woning voor iedereen

We willen een compleet en divers woningaanbod in onze gemeente. Dat sluit aan bij de nationale woon- en bouwagenda waarin het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staan. We hebben extra aandacht voor de doelgroepen ouderen, jonge gezinnen en starters. Programmaliijn 3: 'Doetinchem, een plek voor iedereen' beschrijft hoe we hieraan werken.

De mogelijkheden voor het realiseren van een initiatief zijn per gebied verschillend. Van belang is in welke wijk een initiatief ligt en in welk woonmilieu. De wijk is daarbij bepalend voor het segment woningen, dat kan worden gerealiseerd; het woonmilieu bepaalt de stedenbouwkundige mogelijkheden. We streven naar diverse wijken met een gevarieerd woningaanbod. Dat zorgt ervoor dat inwoners hun wooncarrière in hun eigen wijk kunnen voortzetten doordat er woningen zijn in diverse categorieën die geschikt zijn voor verschillende levensfasen.

We streven naar het toevoegen van minimaal 2470 woningen t/m 2030 via het onderstaande programma in de hele gemeente. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangperiode. Voor de verschillende doelgroepen geldt dat we bestaande maatregelen continueren, zoals de starterslening en de zelfbewoningsplicht.

Daarnaast werken we aan een regionale huisvestingsverordening, een doelgroepenverordening en maken we een visie op wonen en zorg.

Om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen voegen we geclusterde woonvormen toe en geeft Sité voorrang aan oudere huurders voor een passende woning. Ook doen we verder onderzoek, bijvoorbeeld naar de behoefte en mogelijkheden voor de huisvesting van studenten en stagiairs, de animo voor 'friendswonen' en de mogelijkheden voor wonen in het landelijk gebied.

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

We zien wonen als een integraal onderdeel van de gebiedsopgaven in onze gemeente. Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit.

Bij ontwikkelingen in woningbouw vinden we het belangrijk dat de inrichting van de buitenruimte groen is en uitnodigt om te bewegen, spelen en ontmoeten.

Zo draagt de woonomgeving bij aan de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners. We streven naar sociale verbondenheid en inclusieve wijken en buurten.

Programmaliijn 4: 'Wonen als integrale gebiedsopgave' beschrijft hoe we hieraan werken. Bij woningbouwprojecten gaat het dan veelal om het samenspel en de koppelkansen met andere opgaven, zoals het toepassen van de uitgangspunten voor groen, klimaat en circulariteit. We kijken goed naar de huidige situatie en wat wenselijk is. We streven naar diverse wijken door sociale huur toe te voegen in wijken met veel koopwoningen en juist koopwoningen of middenhuur toe te voegen in wijken met veel sociale huur. Ook letten we op de afwisseling tussen grondgebonden woningen en appartementen. We willen graag meewerken aan collectieve wooninitiatieven. Hierbij gaat het om inwoners die zelf hun woonwens gaan realiseren.



Samenvatting

Ruimtelijk streefbeeld

Doetinchem wil groeien in kwaliteit en dat betekent ook groeien in ruimtelijke kwaliteit. In het ruimtelijk streefbeeld zetten we uiteen waar de woningen, die we voor een groeiend aantal huishoudens nodig hebben, het beste hun plek kunnen krijgen. En ook welk woonmilieu het beste past bij de mogelijke ontwikkellocaties voor woningen. Het ruimtelijk streefbeeld moet passen bij de ambities en bij de kwaliteiten van onze stad en dorpen. De ambitie van Doetinchem is te groeien naar 70.000 inwoners. En ook is het zaak om rekening te houden met de demografische ontwikkelingen. Al met al is er ruimte nodig voor ongeveer 6300 nieuwe woningen. Een deel van die behoefte wordt al ingevuld met plannen die in ontwikkeling zijn (de huidige plancapaciteit van zo'n 2500 woningen tot 2030). Voor de overige 3800 woningen hebben we potentiële locaties gevonden. Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de stads- en dorpsranden. Om te komen tot een ruimtelijk streefbeeld hebben we analyses gedaan. We hebben gekeken naar belangrijke structuren: landschap en groen, verkeersstructuren, de huidige bebouwing en historie, water, bodem en hittestress. Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om aan te sluiten bij bestaande structuren en koppelkansen te benutten. Ook hebben we gekeken naar modellen voor verdichting of verstedelijking en daarop onze Doetinchemse variant gebaseerd. Dit alles om te zorgen voor aantrekkelijke woningen en woonmilieus voor onze huidige en toekomstige inwoners. We onderscheiden vier woonmilieus passend bij het DNA van de omgeving

Bouwen aan stad en landschap

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit vijf speerpunten en een kaartbeeld. Het kaartbeeld is te zien op pagina 11. De vijf speerpunten zijn:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA

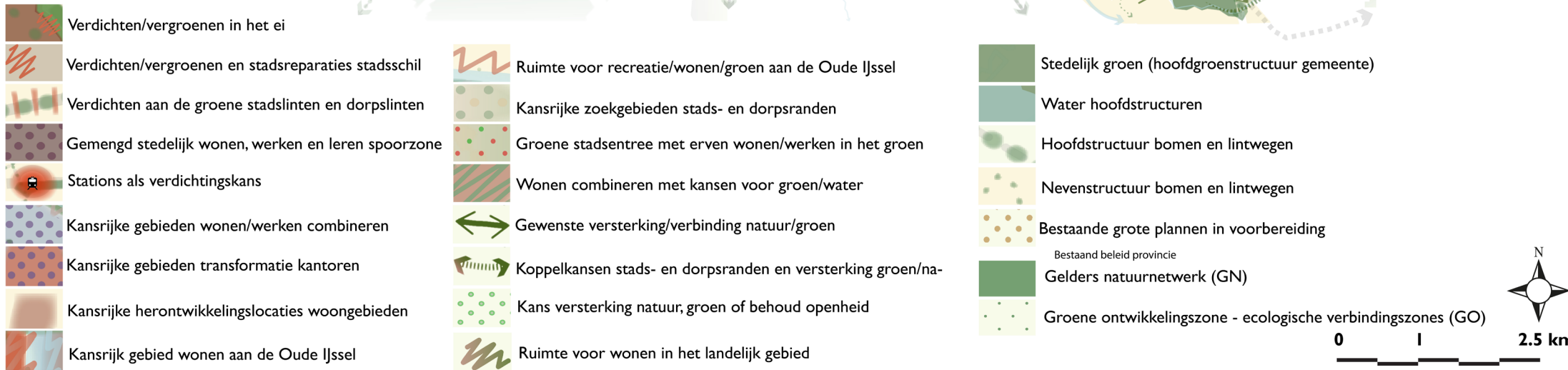
Bij dit speerpunt gaat het erom cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken te laten doorklinken in nieuwe ontwikkelingen, uiteraard op een eigentijdse manier. Daarbij mag het centrum van Doetinchem wat meer stadse allure krijgen met meer stedelijke woonmilieus. Aan de randen van de stad en in de dorpen zien we de landschappelijke karakteristieken terug. De menselijke maat behouden is in alle woonmilieus van belang.

2. Bouwen in en aan buurten

We grijpen de bouwopgave aan als kans om bestaande buurten te versterken. We bouwen nieuwe woningen zoveel mogelijk in de nabijheid van voorzieningen als winkels, werk, sport en OV. In de buurt bouwen betekent dat ook andere doelen dan wonen worden gediend, zoals verduurzaming, versterking van de economische vitaliteit of verbetering van het woon- en leefklimaat.



Ruimtelijk streefbeeld



0 1 2.5 km

Samenvatting

3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes

Het Rijk heeft aangegeven dat bodem en water sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes.

Bij de Doetinchemse woningbouwontwikkelingen houden we daar rekening mee. Allereerst in de keuze voor locaties, maar ook door een toekomstbestendige inrichting met het klimaat van de toekomst in het achterhoofd. We zorgen voor voldoende ruimte voor water en groen.

4. Waar nodig stadsranden en dorpsranden

Het streefbeeld gaat uit van het principe van een compacte stad en dorpen waarbij de woningbouwopgave zoveel mogelijk in de stad en de dorpen wordt gerealiseerd. Aan de randen van de stad en dorpen zijn zeer ruime zoekzones aangegeven, waarbinnen een klein gedeelte ontwikkeld kan worden. Dit betreft altijd maatwerk onder voorwaarden.

5. Woonmilieus voor ontwikkelingen

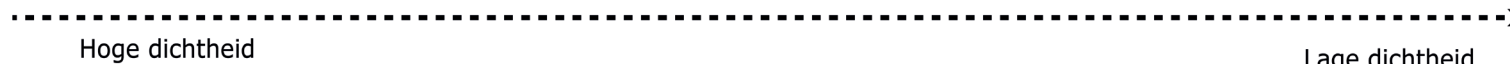
We ontwikkelen locaties zodanig dat een samenhangend stads- en dorpsbeeld ontstaat.

De woonmilieus die we hebben ontwikkeld passen bij de aard en schaal van het gebied.

Elk woonmilieu staat voor een specifiek ruimtegebruik en karakter. Aan de hand van criteria voor functies, bebouwing en openbare ruimte hebben de verschillende milieus hun eigen typering gekregen.



Woonmilieus Doetinchem



	Gemengd stedelijk wonen & werken	Stedelijk wonen	Stedelijk wonen nabij water	Dorps wonen	Wonen in het groen
Programma	Voornamelijk gestapeld wonen, gecombineerd met centrumvoorzieningen en werken. Hoge dynamiek en afwisseling wonen/werken.	Stedelijk wonen met voorzieningen in directe omgeving. In de plint ruimte voor kleinschalige werkvoorzieningen. Hoofd functie wonen, werkfuncties op strategische plekken denkbaar.	Stedelijk wonen aan de Oude IJssel met voorzieningen in directe omgeving. In de plint ruimte voor kleinschalige werkvoorzieningen en stadshoreca aan water.	Kleinschalig wonen met voorzieningen op beperkte afstand. Dorpse sfeer gecombineerd met buurtvoorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.	Ruim wonen op enige afstand van voorzieningen, maar wel in de buurt van de stad/voorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.
Doelgroep	Vooraf gericht op kleinere huishoudens met wens voorzieningen dichtbij. Starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, ouderen met stedelijke oriëntatie.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op stedelijk wonen in nabijheid voorzieningen. Erg geschikt voor starters/senioren en jonge gezinnen die graag dichtbij voorzieningen wonen.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op stedelijk en compact wonen aan het water. Erg geschikt voor starters/senioren en jonge gezinnen die graag dichtbij voorzieningen wonen.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op compact en grondgebonden wonen. Specifiek voor starters, senioren en gezinnen.	Vooraf gericht op gezinnen en ouderen met oriëntatie op landelijk en rustig wonen. Specifiek geschikt voor mensen die rust zoeken nabij de stad. Woonclusters ook geschikt voor jongeren/senioren.
Typologie	Vooraf gericht op appartementen en collectieve (dak)tuinen. Wonen wordt gecombineerd met werkfuncties. Werkfunctie komt ook voor als hoofd functie.	Gemengde woontypen: vooral appartementen en geschakelde woonvormen met kleine tuintjes of collectieve tuinen. Afwisseling tussen gestapeld wonen en compacte stadswoningen.	Gemengde woontypen: vooral appartementen en stadswoningen aan het water. Ruimte voor tuinen, kaders of terrassen aan het water.	Veel verschillende woningtypen denkbaar, maar wel vooral (kleine) grondgebonden woningen of collectief wonen aan openbaar groen.	Vooraf gericht op 2-1 kappers, vrijstaande woningen en geschakelde grondgebonden woningen. Of geclusterd wonen in een erfje/hofje. Royale tuinen of compact met robuust groen.
Dichtheid	Bouwen in hoge dichtheid. Richtlijn ongeveer 60 - 150 woningen per hectare. Uitgeefbaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging. Richtlijn ongeveer 30-60 woningen per hectare. Uitgeefbaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging in stad. Richtlijn ongeveer 30-60 woningen per hectare. Uitgeefbaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 20-35 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 35% van de wijk openbaar groen.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 5-20 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 45% van de wijk openbaar groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.
Openbare ruimte	Compacte straatprofielen, groene openbare ruimtes zoals pleinen/parken. Parkeren ondergronds of gebouwde parkeergarages op loopstand. Wijk gericht op ov/fiets, relatief lage parkeernomen. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren (half) ondergronds, parkeerdaken of bij uitzondering geclusterd op maaiveld. Afhangelijk van de ligging in stad of dorp. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren (half) ondergronds, parkeerdaken of bij uitzondering op maaiveld. Afhangelijk van de ligging in stad of dorp. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Ruime straatprofielen met voldoende ruimte voor bomen en opvang hemelwater met wadi's. Mix parkeren eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers.	Boomprijke groene omgeving met weinig verharding. Parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers. Groen draagt bij aan versterking stedelijk groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.
Bebouwing	Gestapelde en gesloten bouwmassa's. Richtlijn 4 tot en met 8 bouwlagen afhankelijk van locatie. Hoogteaccenten nabij station denkbaar tot en met 12 lagen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Overwegende gestapelde en gesloten bouwmassa's met binnentuinen. Richtlijn 3 tot en met 5 bouwlagen afhankelijk van ligging met hoogteaccenten. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Overwegende gestapelde en gesloten bouwmassa's afgewisseld met ruimte voor het water. Zichtlijnen van water en stad belangrijk. Richtlijn 3 tot en met 5 bouwlagen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Bebouwing in kleine korrelgrootte, afgewisseld met kleinschalige bouwmassa's. Richtlijn 1 tot en met 3 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Bebouwing in kleine korrelgrootte los gesitueerd in een groene setting. Richtlijn 1 tot en met 2 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.

Wonen - werken
Wonen in combinatie met kleinschalige bedrijven/kantoren. Vooral in de stedelijk milieus kan wonen gecombineerd worden met werken.
Gemengde doelgroepen gericht op wonen en werken.
Woningen boven bedrijven, maar ook gemengde woonvormen in groene setting.
Sterk afhankelijk van de mengvorm en de specifieke locatie.
Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren half ondergronds, parkeerdaken of geclusterd openbaar.
Afwisseling tussen volumes wonen en werken. Of wonen combineren met werken. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.

Samenvatting

Gemengd stedelijk wonen en werken

Het hoog stedelijk wonen in de stad is ondergebracht in woonmilieu 'Gemengd stedelijk wonen & werken'. Appartementen voor starters, een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen met een stedelijke oriëntatie zijn hier te vinden. Dit woonmilieu gaat uit van bouwen in een hoge dichtheid met gesloten bouwmassa's met veelal binnenhoven. De menselijke maat en een schaal die past bij het Doetinchems DNA blijft belangrijk. Het woonmilieu kenmerkt zich ook door de combinatie van wonen en werken. Kansrijke gebieden voor dit woonmilieu zijn de Spoorzone Doetinchem, de huidige kantorenlocaties in de omgeving van de Terborgseweg/Bedrijvenweg en Hofstraat/Tramstraat. Naar de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen wordt nader onderzoek gedaan.

Wonen & werken

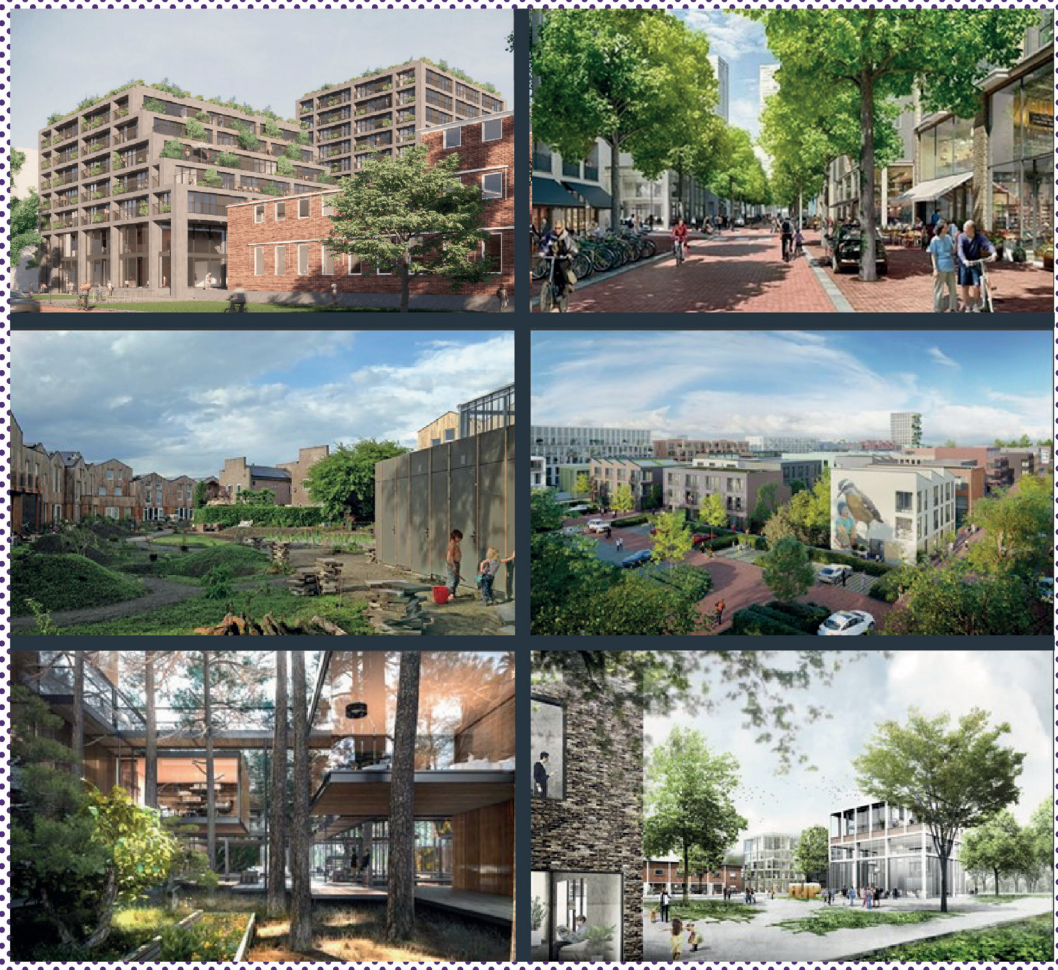
Het woonmilieu 'Wonen en werken' is een bijzondere categorie en kan gecombineerd worden met de andere woonmilieus. Het woonmilieu biedt kansen om gebieden te transformeren/herontwikkelen naar gebieden met hoge dynamiek waarbij werken, wonen en andere functies gecombineerd worden.



gemengd stedelijk wonen & werken



Wonen - werken



Samenvatting

Stedelijk Wonen

Het woonmilieu 'Stedelijk wonen' voorziet in compacte stedelijke woonprogramma's met een afwisseling tussen gestapelde woningen en grondgebonden (stads)woningen. De hoofdfunctie is wonen, maar zeker in de plinten komen er andere functies voor zoals werken, winkels en horeca. Het woonmilieu is geschikt voor gemengde doelgroepen die graag in de buurt van voorzieningen wonen. De bebouwingsdichtheid is relatief hoog en er wordt gewerkt met gesloten bouwmassa's met veelal binnenhoven. De volgende gebieden hebben het stedelijk woonmilieu: het stadscentrum (het 'ei') van Doetinchem, de schil daaromheen en de stads- en dorpslinten.

Stedelijk wonen nabij het water

Het woonmilieu 'Stedelijk wonen nabij het water' is afgeleid van het woonmilieu stedelijk wonen. De dichtheid en typologie komen overeen met het stedelijk woonprogramma. Onderscheidend is de ligging nabij het water (Oude IJssel). Bij dit woonmilieu kunnen specifieke woonprogramma's ontwikkeld worden die rekening houden met de ligging aan het water. Denk aan kadewoningen, vlonders en een openbare ruimte/bebouwing die klimaatbestendig is bij overstromingen. Ook zijn beleving, groen en recreëren aan de Oude IJssel belangrijk. Door bijvoorbeeld op strategische plekken zichtlijnen, wandelpaden en/of natuurlijke oevers aan te brengen.



Stedelijk wonen



Stedelijk wonen nabij water



Dorps wonen

Het woonmilieu 'Dorps wonen' is van toepassing op alle bestaande woonwijken in de stad Doetinchem en de dorpen. Nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd als een transformatiekans zich voordoet. Het woonmilieu gaat uit van ruim wonen in een groene en dorpse sfeer op korte afstand van zowel het landelijk gebied als voorzieningen.

De dichtheid is relatief laag en sluit aan bij de omliggende dichtheden. Op sommige plekken zijn er kansen om de groenstructuur te versterken. Het programma betreft vooral grondgebonden woningen of appartementen in kleinschalige vorm voor verschillende doelgroepen.

Wonen in het groen

Het woonmilieu wonen in het groen is van toepassing op alle woningbouw buiten het bestaand weefsel van stad en dorpen. De dichtheid van het woonmilieu is laag en is sterk afhankelijk van de ligging ten opzichte van stad/dorp.

Voor ontwikkelingen in dit woonmilieu geldt dat dit altijd maatwerk zal zijn onder voorwaarden. Voor dit woonmilieu zijn de volgende zoekzones aangegeven: kansrijke zoekgebieden in stads- en dorpsranden, de groene stadsentree tussen de Europaweg en de wijk Dichteren en ruimte voor wonen in het landelijk gebied.



Dorps wonen



wonen in het groen



DEEL 2: WONEN

Introductie

*Inleiding
Leeswijzer*

Inhoudsopgave

Introductie <i>Inleiding Leeswijzer</i>	22
Analyse woningmarkt <i>Scenario's Trends en ontwikkelingen woningmarkt</i>	24
Visie op wonen <i>Aantrekkelijke woongemeente Groeien in kwaliteit Kwalitatief goed wonen Een passende woning voor iedereen Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven De Doetinchemse aanpak</i>	28
Programmaliijnen <i>Programmaliijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie Programmaliijn 2: investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad Programmaliijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen Programmaliijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave</i>	32



Introductie

Inleiding

Mooi wonen in een gemeente met stadse allure en dorpse gemoedelijkheid. Dat is het motto van deze lokale woonvisie. De kracht van de gemeente Doetinchem zit in de combinatie van stad en land. Zo kent de huidige woningvoorraad van zo'n 26.000 woningen een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus in de dorpen, wijken en in het mooie landelijk gebied. Doetinchem combineert de charme van een dorp met de voorzieningen van een stad. Een prettige woongemeente waarin rust, ruimte en een groene omgeving samengaan met uitstekende voorzieningen op korte afstand. Doetinchem biedt een prachtige combinatie van stadse reuring en een landelijke omgeving. Doetinchem en de Achterhoek krijgen hoge waarderingen als het gaat om brede welvaart, woon- en leefomgeving, economische potentie en een cultuur waarin samenwerken en naar elkaar omzien in de genen zit. Die kracht willen we behouden en versterken, met de ambitie om te groeien in kwaliteit.

Voorheen werkten we met een woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid en een woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten. De gemeenteraad gaf begin 2022 opdracht om de opgave 'Doetinchem woonstad en woondorpen richting 2036' uit te werken als input voor de omgevingsvisie. Een mooie aanleiding om te komen tot één samenhangend document.

Sinds de voorgaande woonvisie en woningbouwstrategie is de situatie op de woningmarkt sterk veranderd. Vanaf eind 2019 kregen wij als gemeente Doetinchem weer de mogelijkheid om te groeien. Uitgangspunten daarbij waren 'inbreiding gaat voor uitbreiding' en 'we bouwen naar behoefte'.

Inmiddels hebben we nog scherper inzicht in de actuele woonbehoefte en zijn er relevante ontwikkelingen op de woningmarkt. Alle aanleiding dus om tot een nieuwe woonvisie te komen. Zo worden we ouder maar de vergrijzing vraagt nieuwe woontypen en voorzieningen in de nabijheid. We hebben als regio Achterhoek en als gemeente Doetinchem behoefte aan (jonge) arbeidskrachten en talent. We willen een plek bieden aan starters en jonge gezinnen om toekomstbestendig en dynamisch te blijven. Er is veel aandacht voor gezondheid, klimaat en duurzaamheid in de woonomgeving. Daarnaast wint het begrip 'brede welvaart' aan terrein, waarbij het gaat om het welzijn van mensen. Dit alles vraagt een blijvende investering in onze woon- en leefomgeving, zodat de wijken en buurten van Doetinchem, Wehl en Gaanderen een plek zijn waar je wilt wonen en oud wilt worden

In deze woonvisie schetsen we het toekomstbeeld van de gemeente Doetinchem. We gaan in op de uitdagingen die op ons af komen en hoe we daarop inspelen. We geven een doorkijk naar 2036 en geven concrete kaders die gelden voor de komende vijf jaar. De raad heeft in september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn:

- a) Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- b) We gaan uit van de ambitie van groei naar 70.000 inwoners.
- c) Woningbouwuitbreidingen realiseren we door primair in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding en waar nodig aan stads- en dorpsranden of op erven in het buitengebied.
- d) Bij woningbouwuitbreidingen sluiten we zo veel mogelijk aan bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren.
- e) We streven naar een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen.
- f) We versterken de diversiteit en draagkracht van wijken zoveel mogelijk.
- g) We verbeteren de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- h) We zetten in op aantrekkelijke woningen en woonmilieus.
- i) We streven naar meer flexibiliteit en gemengde functies in de bebouwde omgeving.

Leeswijzer

Feiten en cijfers helpen ons de juiste keuzes te maken. In het hoofdstuk 'Analyse woningmarkt' laten we een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen op de Doetinchemse woningmarkt zien. In het hoofdstuk 'Visie op wonen' zetten we onze visie met de belangrijkste speerpunten uiteen. Waar willen we over vijf, tien of vijftien jaar staan? Om vervolgens in het hoofdstuk 'Programmalijnen' de Doetinchemse aanpak weer te geven; welke acties en instrumenten zetten we in om de woonomgeving van onze inwoners nog beter te maken.



Analyse woningbouwmarkt

Scenario's Trends en ontwikkelingen woningmarkt

Scenario's

Een herijking van een visie op het woningbouwbeleid begint bij een analyse van de huidige woningmarkt. We gebruiken die informatie om tot een goed woningbouwbeleid te komen en om bij te sturen als het nodig is. In dit hoofdstuk laten we een aantal belangrijke uitkomsten zien uit de woningmarktscan. Onderzoeksbureau Companen heeft op ons verzoek een analyse gemaakt van de Doetinchemse woningmarkt. In dit rapport zijn de uitkomsten van het AWLO (Achterhoeks woonwensen en leefbaarheidsonderzoek) gecombineerd met relevante trends en ontwikkelingen. Op basis van al deze gegevens zijn twee scenario's aangegeven:

- Het trendscenario waarin de trendmatige groei van Doetinchem verwerkt is.
- Het ambitie scenario dat rekening houdt met de woonvoorkeuren van nieuwkomers, die extra naar Doetinchem komen als wij extra woningen bouwen.

In beide scenario's is rekening gehouden met de groei en de zich wijzigende samenstelling van de bevolking en de daarmee samenhangende verandering in woonvoorkeuren. In de bijlage treft u het gehele rapport aan.



Trendscenario
minimale opgave



Ambitiescenario
groeiën naar 70.000 inwoners



Trends en ontwikkelingen woningmarkt

We lichten de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de Doetinchemse woningbouwmarkt bondig toe.

We worden ouder en huishoudens worden kleiner

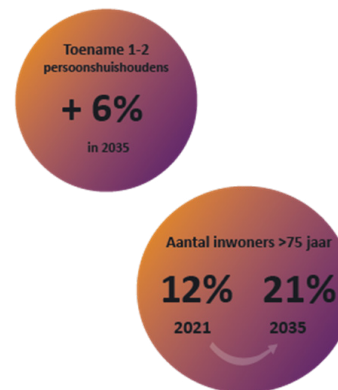
In 2035 is meer dan 20% van de bevolking in de gemeente Doetinchem 75 jaar of ouder. Op dit moment is dat 12%. Daarnaast neemt het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar ook toe, maar wel minder sterk. Ook verandert de samenstelling van de huishoudens. De komende jaren groeit het aantal huishoudens dat bestaat uit 1 of 2 personen gestaag door.

Verhuisstromen van en naar Doetinchem

Doetinchem groeit door binnenlandse migratie. Er verhuizen meer mensen naar Doetinchem dan er uit onze gemeente vertrekken. De meeste verhuizingen zijn van en naar de omliggende gemeenten.

Woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de gemeente Doetinchem is bijna 26.000 woningen. In vergelijking met andere gemeenten in de regio heeft Doetinchem met 30% een groter percentage sociale huurwoningen. 62% van de woningen betreft een koopwoning. 8% van de huurwoningen betreft particuliere huur. Een deel van de woningen in de particuliere sector valt qua huurprijs binnen de sociale huursector.



Analyse woningbouwmarkt

Trends en ontwikkelingen woningmarkt

Druk op de woningmarkt

De afgelopen jaren is de vraag op de Doetinchemse woningmarkt enorm gegroeid. Er is sprake van schaarste waarbij de vraag naar huur- en koopwoningen groot is. Dit blijkt zowel uit de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning als uit de krapte-indicator voor koopwoningen.

Krapte-indicator koopwoningen:

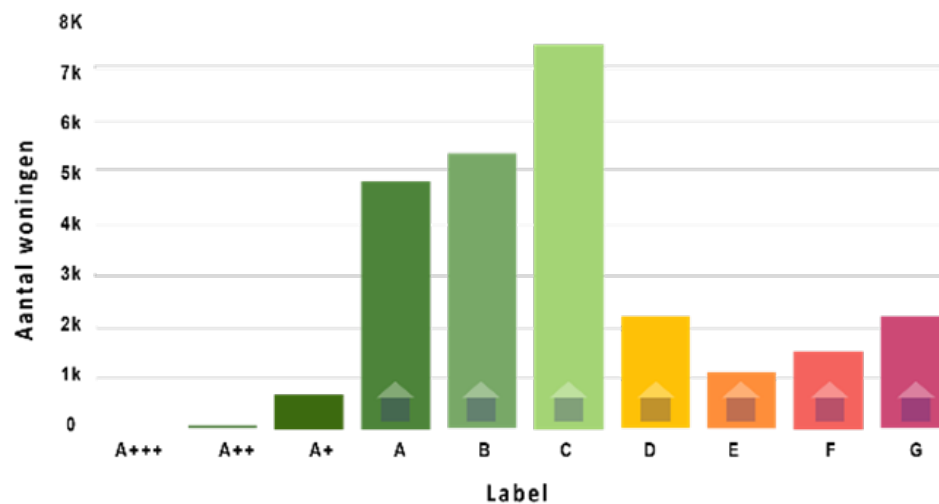
Aantal woningen waaruit de koper keuze heeft



Verduurzamingsopgave

Bijna driekwart van de woningvoorraad heeft energielabel C of beter. Corporatiewoningen hebben in de regel een beter energielabel dan woningen in de particuliere sector. In de particuliere sector ligt dus een belangrijke opgave als het gaat om de verduurzaming.

Energie labels huidige woonvoorraad



Woonwensen

De woonwensen zijn divers maar er is een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen. Dit betreffen woningen in het goedkope segment tot € 200.000 en betaalbare koop tot € 300.000. De behoefte aan duurdere grondgebonden koopwoningen is ook aanwezig. In de huursector bestaat er een ruime behoefte aan appartementen of levensloopgeschikte woningen, deels in de vrije huursector maar voornamelijk in de sociale huursector. Het onderzoek naar de woonwensen is één van de informatiebronnen waar gebruik van wordt gemaakt. Woonwensen zijn vanzelfsprekend niet één op één door te vertalen naar de woningen die worden gerealiseerd. Uit onderzoek blijkt dat inwoners in veel gevallen een andere keuze maken. Zo past bijvoorbeeld de gewenste woning niet in alle gevallen bij het budget of leiden fysieke ongemakken tot de vraag naar een andere woonvorm.

Ook is doorstroming op de woningmarkt een aspect om rekening mee te houden. Doetinchem kent al veel klassieke rijtjeswoningen en de vergrijzing vraagt om creatieve oplossingen om ouderen te laten doorstromen vanuit een grondgebonden eengezinswoning naar een andere locatie om prettig te kunnen wonen. Daarnaast is de buitenruimte beperkt en liggen er, naast het realiseren van woningen, ook uitdagingen op het bieden van voldoende groen en mogelijkheden tot ontspanning.

Levensloopbestendig en geclusterd wonen

Er is veel vraag naar woningen die levensloopbestendig zijn. Op dit terrein ligt ook een belangrijke opgave als het gaat om de bestaande woningen. De behoefte aan bijzondere woonvormen is relatief beperkt, maar er is wel een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen, zoals hofjeswoningen.

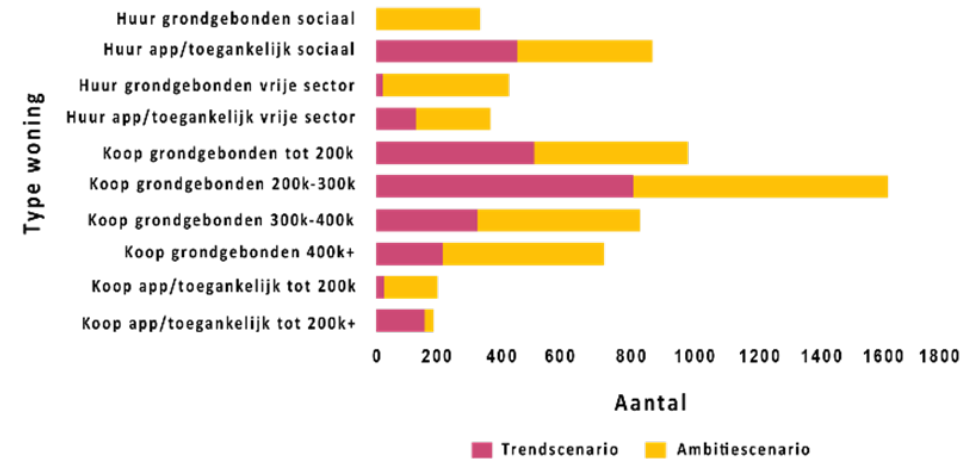
Voldoende sociale huurwoningen nodig

Er blijft grote behoefte aan sociale huurwoningen. Een belangrijke oorzaak is de beperkte doorstroming op de woningmarkt. Dit geldt zowel voor jongeren die nu nog thuis wonen als voor nieuwe Doetinchemmers, waaronder statushouders en woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en uit de maatschappelijke opvang.

Vergroten woningvoorraad

Voor de trendmatige bevolkingsontwikkeling zijn de komende 15 jaar zo'n 2650 extra woningen nodig. Voor het ambitie scenario, de groei richting 70.000 inwoners, ligt dat aantal hoger, namelijk zo'n 6300 woningen. De nationale woon- en bouwagenda stelt dat van de nieuw toe te voegen woningen 1/3 deel door corporaties wordt toegevoegd (sociale huur en middenhuur) en 1/3 deel betaalbare voorraad betreft (middenhuur en betaalbare koop). De rest komt in het duurdere koopsegment. Daarnaast moet een belangrijk deel van de te bouwen woningen geschikt zijn voor ouderen.

Woonwensen



Visie op wonen

Aantrekkelijke woongemeente
Groeien in kwaliteit
Kwalitatief goed wonen

Aantrekkelijke woongemeente

Doetinchem wordt door eigen inwoners vaak gekenmerkt als een prettige woongemeente waarin rust, ruimte en een groene omgeving samengaan met uitstekende voorzieningen op korte afstand. Dat vormt een mooie uitgangspositie maar natuurlijk is er ook werk aan de winkel. Op het gebied van wonen staan we als gemeente voor een flinke opgave.

Onze gemeente groeit en bloeit en dat vraagt om het toevoegen van nieuwe woningen, via nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen, in zowel de huur- als koopsector. Ook de huidige woningvoorraad vraagt aandacht, opdat het totale woningaanbod in Doetinchem toekomstbestendig is en onze inwoners de wooncarrière kan bieden die bij de diverse levensfasen past. Goed wonen valt of staat natuurlijk ook bij de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen. Vandaar dat we ook daarvoor volop aandacht hebben in deze woonvisie. Al deze aspecten bepalen de komende jaren de aantrekkelijkheid van Doetinchem als woongemeente. Natuurlijk is niet alles maakbaar; het grootste deel van de woningen in onze gemeente staat er immers al en niet ieders wensen zijn realiseerbaar.

Toch is het van belang dat we onze visie en ambities benoemen; dat doen we aan de hand van vier speerpunten op basis van de uitgangspunten van de gemeenteraad. Om onze stip op de horizon te bereiken zullen we ons als gemeente inzetten, maar vragen we ook inspanningen van professionele partners op de woningmarkt zoals de woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers, provincie en Rijk.



Groeien in kwaliteit

Bij dit speerpunt beschrijven we wat de groeiambitie betekent voor de woonopgave. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- We gaan uit van de ambitie van groei naar 70.000 inwoners.

Onze gemeente groeit al jaren. Op dit moment wonen er ruim 59.000 inwoners in de gemeente Doetinchem. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders hebben uitgesproken te willen groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Het inwoneraantal in 2036 is natuurlijk niet exact te voorspellen en geen doel op zich maar de richting is duidelijk. We plaatsen een stip op de horizon en een ambitie die passend is. Een flinke groei qua inwoneraantal is noodzakelijk om onze voorzieningen op peil te houden. Dit betreffen voorzieningen die passen bij de centrumfunctie die Doetinchem heeft. Een levendig centrum met een aantrekkelijk winkelgebied, veel ruimte voor sport en spel, een schouwburg voor plezier en ontspanning en leuke drink- en eetgelegenheden om de avond te beginnen of af te sluiten. De draagkracht voor voorzieningen en activiteiten in de wijken en dorpen is evenzeer gebaat bij een evenwichtig inwoneraantal. Denk aan het rijke verenigingsleven, vrijwilligerswerk, buurtactiviteiten en nog veel meer.

De Doetinchemse bevolking groeit en dat is goed nieuws voor onze economie. Deze nieuwkomers zijn immers voor een groot deel ook potentiële arbeidskrachten. En dat is precies waar ons bedrijfsleven behoefte aan heeft.

De vraag naar arbeidskrachten is momenteel ongekend hoog. Doetinchem heeft als middelgrote gemeente een opvallend sterke en stabiele economie.

Het grote aantal familiebedrijven, de sterke binding met het personeel en het innovatieve karakter zijn belangrijke kenmerken. De gemiddelde leeftijd van de inwoners van Doetinchem en van de gehele regio Achterhoek loopt op.

Het aantal werkenden in Doetinchem wordt in de toekomst minder en het aantal gepensioneerden neemt toe. Vanuit het bedrijfsleven is dus grote behoefte aan nieuwe arbeidskrachten en ook in een sector als de zorg zijn extra handen zeer wenselijk. Bedrijven en organisaties, met name in de techniek en zorg, zetten zich in om stagiairs en afstudeerders naar de Achterhoek te halen. Voor deze groep kan het een pré zijn om dan ook een kamer in Doetinchem te kunnen betrekken.

Een aantrekkelijk woonklimaat kan een motivatie zijn om naar Doetinchem of de Achterhoek te verhuizen. We streven er dan ook naar om aantrekkelijk te zijn en te blijven voor starters op de woningmarkt en (jonge) gezinnen.

De aantrekkelijkheid van onze woningen en voorzieningen speelt daarbij in op de behoeften van de mensen die willen gaan werken en participeren in onze lokale samenleving.

We merken dat Doetinchem, evenals de rest van de regio, in trek is bij mensen uit de rest van Nederland. Zij kunnen in Doetinchem een woning vinden en een mooie woonomgeving passend bij hun budget. Door als gemeente te groeien dragen wij ook bij aan het oplossen van het landelijke woningtekort.

Kwalitatief goed wonen

Bij dit speerpunt gaat het om de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- We verbeteren de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- We zetten in op aantrekkelijke woningen en woonmilieus.

Kwalitatief goed wonen betekent dat zowel de woning als de woonomgeving prettig zijn en bijdragen aan het woongenot van onze inwoners. We vinden het van groot belang dat de kwaliteit van de woningen in onze gemeente hoog is en hoog blijft. Daarom moeten we blijven investeren in de bestaande woningvoorraad. Verduurzaming van de woningvoorraad is essentieel om bij te dragen aan de energietransitie, maar ook aan het welbevinden van de mensen die erin wonen. In Nederland groeit het aantal 55-plussers, en daarmee de behoefte aan levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen, om zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in een vertrouwde thuisomgeving te kunnen blijven wonen. We streven naar een toekomstbestendige woningvoorraad die zowel duurzaam als levensloopbestendig is. Door klimaatverandering en een groeiende bevolking wordt het steeds belangrijker om de beschikbare grondstoffen zo efficiënt mogelijk te gebruiken. In de woningbouw – zowel nieuwbouw als transformatie – kunnen we door circulair bouwen grote stappen zetten richting een circulaire economie in Doetinchem. Conceptueel, circulair en biobased bouwen is daarom in toenemende mate de norm. Daarbij vinden we het van groot belang dat deze nieuwe concepten niet leiden tot een vertraging van de bouwproductie. We vinden een leefbare stad van groot belang. Leegstand van winkels, kantoren en bedrijfsruimten willen we zo veel mogelijk voorkomen. Door in te zetten op transformatie van leegstaande gebouwen snijdt het mes aan twee kanten: we voorkomen verloedering en we voegen woningen toe. Ook bij transformatie roberen we zoveel mogelijk verduurzaming te bereiken.



Visie op wonen

Een passende woning voor iedereen

Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

De Doetinchemse aanpak

Een passende woning voor iedereen

In dit speerpunt gaat het om een compleet en divers woningaanbod. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- We streven naar een passend aanbod voor alle doelgroepen.

We streven naar een passende woningen voor al onze inwoners. Dat betekent dat we werken aan de kwantiteit en kwaliteit van ons woningaanbod en de leefomgeving. In de nationale woon- en bouwagenda staat het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal. Ook voor onze gemeente geldt dat we ons complete en gedifferentieerde woningaanbod de komende jaren verder willen versterken. We spelen daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgen ervoor dat de nieuwe woningbouw én de bestaande woningvoorraad daarop aansluiten. De bouwproductie moet de komende jaren flink omhoog om het tekort aan woningen in te lopen en de slagingskans voor woningzoekenden te vergroten. We onderzoeken daarbij ook nadrukkelijk de mogelijkheden van flexwoningen.

De afgelopen jaren is de betaalbaarheid van woningen verder onder druk komen te staan. Dit is onder andere een gevolg van de stijgende koop- en huurprijzen, verhoging van de energielasten en de stijging van de bouwkosten. We hebben daarom nadrukkelijk aandacht voor de betaalbaarheid. We omarmen daarmee de geldende normen uit de nationale woon- en bouwagenda, die het Rijk heeft opgesteld. De nationale woon- en bouwagenda stelt dat van de nieuw toe te voegen woningen 1/3 deel door corporaties wordt toegevoegd (sociale huur en middenhuur) en 1/3 deel betaalbare voorraad betreft (middenhuur en betaalbare koop). De rest komt in het duurdere koopsegment.

We hebben hierbij extra aandacht voor jonge gezinnen en starters op de woning- en arbeidsmarkt. Deze groepen vinden momenteel vaak moeilijk een (eerste) woning. De ambitie is om tot een divers woningbouwprogramma te komen met appartementen en grondgebonden woningen. Diversiteit en creativiteit gaan daarbij wat ons betreft hand in hand. Zo kan de vaak gehoorde wens om 'het gras onder je voeten te laten kriebelen' op velerlei wijzen worden ingevuld. Denk maar aan woonvormen met een gemeenschappelijke (binnen)tuin, verticaal groen of de connectie met openbaar groen.

Naast gezinnen en starters vormen ouderen een belangrijke aandachtsgroep.

Door het toevoegen van passende woningen voor ouderen, zoals nultredenwoningen en geclusterde woonvormen, kunnen ouderen langer zelfstandig wonen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt waarbij er (eengezins)woningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Aandacht voor een leefomgeving die is aangepast aan oudere inwoners zorgt er ook voor dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Eén van de belangrijke uitdagingen waar we de komende jaren voor staan is wonen in relatie tot de vraag naar zorg. De Taskforce Wonen en zorg heeft de woonzorgopgave voor de Achterhoek in beeld gebracht. Het aantal senioren groeit, de zorgvraag neemt verder toe, de ondersteuning neemt af en de woningvoorraad sluit niet in alle gevallen voldoende aan. In de woonzorgvisie die we gaan opstellen werken we dit thema verder uit.

Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven

In dit speerpunt staat wonen als onderdeel van een gebiedsopgave centraal.

Daarbij is het volgende uitgangspunt relevant:

- We versterken de diversiteit en draagkracht van wijken zoveel mogelijk.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Werken aan de woonopgaven betekent daarom werken aan onze fysieke leefomgeving, leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Daarbij hebben we oog voor biodiversiteit en streven we naar een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met zo veel mogelijk groen. Naast groen vinden we het belangrijk dat de buitenruimte uitnodigt tot bewegen, spelen en ontmoeten en zo bijdraagt aan de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners. We stimuleren circulaire gebiedsontwikkeling, zowel bij nieuwbouw als bij transformatie, renovatie en herstructurering. Bij gebiedsontwikkelingen houden we rekening met het veranderende klimaat door slim op zoek te gaan naar koppelkansen ter voorkoming van wateroverlast, hittestress en droogte, zodat we een aangename, groene en gezonde woonomgeving creëren.

We zien wonen als een integraal onderdeel van de gebiedsopgaven in onze gemeente. Woningbouw, herstructurering en transformatie moeten daarom bijdragen aan de versterking van onze verschillende woonmilieus. Daarbij streven we naar sociale verbondenheid en inclusieve buurten en kernen.

Wij streven naar wijken waarin sociale huurwoningen, (middel)dure huurwoningen en koopwoningen door elkaar staan. In onze visie wonen mensen met een verschillende achtergrond, levensfase en portemonnee in vitale gemengde wijken waarin zij elkaar ontmoeten. Een thuis voor iedereen.

Het landelijk gebied is primair in gebruik als agrarisch gebied en natuur. Op sommige plekken in het landelijk gebied kan wonen een aanvullende functie zijn die bijdraagt aan de leefbaarheid. Bijvoorbeeld door leegstaande of vrijkomende bebouwing te bestemmen voor wonen en zo te voorkomen dat er ondermijnende activiteiten plaatsvinden. Een eerste verkenning in het gebied Slangenburg en Gaanderen liet zien dat er vooral behoefte is aan kleine woonvormen voor jongeren en bewoners met een kleine portemonnee, passend in het landschap en bij de bestaande activiteiten in het gebied. In de visie die we ontwikkelen voor het landelijk gebied wordt deze mogelijkheid verder verkend.



De Doetinchemse aanpak

Om de ambities uit de voorgaande hoofdstukken te verwezenlijken werken we als gemeente samen met onze partners en inwoners aan de Doetinchemse woonopgaven. Deze staan niet op zich; in onze lokale opgaven zien we de landelijke lijn vanuit de nationale woon- en bouwagenda terug evenals de afspraken die via de regionale woonagenda met de provincie zijn gemaakt. Voor de realisatie van onze ambities en opgaven is samenwerking van groot belang: met de gemeenten in onze regio, de provincie, het Rijk, woningcorporaties, ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties en inwoners.

We hebben onze opgaven samengebracht in vier programmalijnen.

Deze programmalijnen corresponderen met de regionale woonagenda, waarbij we duidelijke Doetinchemse aandachtspunten hebben geformuleerd.



Programmaliijnen

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie

Onze opgave

De woningmarkt in Doetinchem heeft, net als elders in ons land, te maken met krapte. De nationale bouw- en woonagenda geeft aan dat iedereen goed moet kunnen wonen. Op dit moment is dit helaas niet altijd het geval, ook niet in Doetinchem. Een deel van de inwoners kan niet of nauwelijks een woning vinden die bij hen past. Dit speelt zowel in de koop- als in de huursector.

Om het tekort aan woningen op te lossen, staan we als gemeente aan de lat om de woningvoorraad te vergroten en de productie van woningen te versnellen.

Volgens het trendskenario van het Centraal Planbureau (CPB) zijn er tot 2036 ongeveer 2650 woningen nodig om te voorzien in de behoefte van onze huidige inwoners.

Nieuwe woningen voor de toenemende groep kleine huishoudens, voor starters en (jonge) gezinnen die nu moeilijk aan een woning komen, voor ouderen zodat er meer gezinswoningen beschikbaar komen en woningen voor bijzondere doelgroepen.

Onder huidige inwoners verstaan we in dit geval behalve Doetinchemers ook mensen uit de regio, vooral jongeren, die van oudsher graag in Doetinchem willen komen wonen.

Omdat we daarnaast willen dat ook extra arbeidskrachten in Doetinchem kunnen komen wonen en we willen bijdragen aan het oplossen van het landelijke woningtekort, hebben we extra woningen nodig. Groei naar 70.000 inwoners betekent een toename van ongeveer 6300 huishoudens, dus ook net zoveel woningen tot 2036. Natuurlijk gaat het bij de toevoeging van nieuwe woningen niet alleen om kwantiteit. Het moeten ook woningen zijn van hoge kwaliteit; in de regionale woonagenda is daarom afgesproken dat we in de Achterhoek innovatie stimuleren zodat het bouwtempo omhoog kan en we bijdragen aan betaalbaarheid en de klimaatdoelen. Conceptueel en biobased bouwen zien we daarbij als belangrijke innovaties.

Versnellen van de productie

Tot 2030 zetten we voor onze gemeente in op de realisatie van minimaal 2470 woningen.

Dit aantal is opgenomen in de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek, die de regiogemeenten, de provincie en het Rijk met elkaar hebben gesloten. De afspraken voldoen aan de voorwaarden over betaalbaarheid die het Rijk eraan stelt. Met de woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. De woondeal is een langjarig partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en andere maatschappelijke organisaties. Door de woondeal en de daarin vastgelegde verantwoordelijkheden en randvoorwaarden kan een versnelling plaatsvinden. De afspraken betekenen dat wij toegroeien naar de realisatie van ongeveer 300 woningen per jaar vanaf 2024 tot 2030. In de woondeal worden regionale sleutelprojecten aangewezen, die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave.

Voor Doetinchem zijn de sleutelprojecten:

- 350 woningen – Verdichten en stadsreparatie en stadsschild
- 650 woningen – Transformatie spoorzone
- 250 woningen – Transformatie kantoren Koopmanslaan e.o.
- 250 woningen – Wonen aan de Oude IJssel
- 250 woningen – Stads- en dorpsranden

Genoemde aantallen zijn minimale aantallen tot 2030 in de belangrijkste (geclusterde) projecten in de kern Doetinchem. Daarnaast voeren we andere projecten uit in de stad en de dorpen. Na 2030 is een verdere versnelling noodzakelijk. Daarbij is het van belang om de landelijke en regionale ontwikkelingen scherp in de gaten te houden en onze eigen woningmarkt goed te monitoren. Zo kunnen we flexibel blijven en met adaptief programmeren zorgen dat we die woningen bouwen waaraan duurzaam behoefte is.

In de regionale woondeal is een aantal essentiële voorwaarden aangegeven die nodig zijn om de regionale, en de daarbij behorende lokale, woningbouwopgave te laten slagen:

- A. Investerings in bereikbaarheid: de provincie vraagt het Rijk steun voor het oplossen van mogelijke bereikbaarheidsknelpunten.
- B. Financiering van onrendabele toppen: de provincie vraagt cofinanciering van het Rijk om daadwerkelijk betaalbare woningen te kunnen realiseren.
- C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit: de provincie vraagt structureel financiën van het Rijk om de ambtelijke capaciteit van de gemeenten te vergroten.
- D. Voldoende stikstofruimte. Daarnaast is in de regionale woonagenda opgenomen dat verzwaring van het elektriciteitsnet in de regio van belang is om de woningbouwopgave te realiseren.

Vergroten van de planvoorraad richting 2036

De huidige planvoorraad bestaat uit bijna 2500 woningen. Dat lijkt genoeg om tot 2030 vooruit te kunnen. We weten echter ook dat sommige plannen niet doorgaan, vertraging ondervinden of dat het toch verstandig of noodzakelijk is om op een locatie minder woningen te bouwen.

Om robuust en adaptief te kunnen inspelen op ontwikkelingen hebben we een planvoorraad van ongeveer 130% nodig. Ook is het van belang om zicht te hebben op de planvoorraad voor de middellange en langere termijn. We hebben daarom de opgave om de totale planvoorraad voor onze gemeente te vergroten.

In het kader van Doetinchem 2036 werken we aan nieuwe plannen, die de planvoorraad substantieel vergroten. In het ruimtelijk streefbeeld zijn hiervoor de zoekgebieden met bijpassende woonmilieus aangegeven. Vanuit dit streefbeeld voor het totaal van onze gemeente is het zaak om in te zoomen op diverse buurten en wijken en de gewenste programmering en prioritering nader uit te werken. Om de gewenste versnelling van de productie te kunnen bereiken is het belangrijk om in de komende jaren te zorgen voor een continue stroom van projecten die in uitvoering komen. Ook flexibiliteit binnen plannen is daarbij van cruciaal belang. Aandachtspunten daarbij zijn: voldoende personele capaciteit, prioritering, project- en procesplanning, programmamanagement, keuzes in ambities (voorkom te veel stapeling van bovenwettelijke ambities), duidelijke kaders vooraf stellen, participatie en samenwerking met de markt.



Programmaliijnen

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie

Grondbeleid

Om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, mobiliteit en maatschappelijke voorzieningen te realiseren maakt de gemeente gebruik van het grondbeleid. De twee belangrijkste vormen van grondbeleid zijn het actieve grondbeleid en het faciliterende grondbeleid.

Bij een actief grondbeleid ligt het initiatief bij de gemeente. Er is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente voor 100% verantwoordelijk is voor het resultaat (winst of verlies) en de risico's. Het voordeel van een actief grondbeleid is dat de gemeente meer kan sturen op de gewenste ontwikkeling en dat eventuele winst op de grond naar de gemeente toekomt. Het nadeel is dat de gemeente ook het risico loopt op tegenvallende resultaten.

Naast een actief grondbeleid waarbij de gemeente zelf gronden ontwikkelt en haar kosten verhaalt via de gronduitgifte, kent de gemeente ook een faciliterend grondbeleid.

Bij faciliterend grondbeleid is er sprake van initiatieven van derden die zelf de grondexploitatie voor hun rekening en risico nemen, waarbij de kosten die de gemeente maakt voor deze plannen worden verhaald op de ontwikkelende partij. Beide vormen van grondbeleid kennen we in Doetinchem en dragen bij aan de ontwikkeling en bouw van woningen. Veel plannen worden door de markt opgepakt. Maar niet altijd. Soms kan het helpen als de gemeente wat meer de regie kan voeren. Dan is het actief grondbeleid een bruikbaar middel. Omdat per project het type grondbeleid kan verschillen spreken we van een situationeel grondbeleid.

Instrumenten grondbeleid

Om het actieve grondbeleid meer kracht bij te zetten, heeft de gemeente de beschikking over een aantal wettelijke instrumenten. Te denken valt aan het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten en de mogelijkheid tot onteigening als bedoeld in de Onteigeningswet. Beide instrumenten zijn bedoeld om als gemeente bepaalde gronden aan te kopen om doelstellingen te kunnen bereiken. Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de mogelijkheid om kosten te verhalen en/of bijdragen te vragen voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen.

Financiële middelen

Om de doelstelling te bereiken, zijn inmiddels diverse financiële middelen beschikbaar. Zo is voor een toekomstbestendige uitvoering van de ambitie Doetinchem 2036 een investeringsfonds en een bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling ingesteld. Bedoeld om de gebiedsontwikkeling toekomstbestendig te maken en eventuele toekomstige financiële tegenvallers op te kunnen vangen.

Onze aanpak:

- We realiseren in Doetinchem minimaal 2470 woningen tot en met 2030. De afspraken met het Rijk en de provincie zijn vastgelegd in een woondeal zodat we optimaal samenwerken om de productie te versnellen.
- We hebben de projecten benoemd die vanuit Doetinchem gelden als sleutelprojecten.
- We vergroten zo snel mogelijk onze planvoorraad zodat we adaptief en flexibel kunnen programmeren en prioriteren. We streven naar een planvoorraad van 130%. Op basis van het ruimtelijk streefbeeld en de gewenste woningbouwprogrammering werken we naar concrete planvorming in de stad Doetinchem en de dorpen.
- We voeren een situationeel grondbeleid: op sommige locaties pakken we de regie en voeren we een actief grondbeleid. Op andere locaties faciliteren we plannen van initiatiefnemers.
- We kijken hoe we onze eigen organisatie in kwaliteit en capaciteit kunnen optimaliseren zodat we klaar zijn voor de opgave van versnellen en vergroten van de productie.



Programmaliijnen

2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Onze opgave

De komende jaren staat Nederland voor een aantal belangrijke uitdagingen. Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen is één van de uitdagingen. Zo moet onder andere het energieverbruik sterk verminderd worden, moeten we meer inzetten op duurzame energie en moeten de woningen toekomstbestendig zijn. Een toekomstbestendige woningvoorraad betekent dat de woningen geschikt zijn voor de groeiende groep senioren en dus voldoende levensloopbestendig zijn. Een even belangrijke uitdaging is de verduurzaming van de woningen zodat ook in de toekomst onze inwoners comfortabel en gezond kunnen blijven wonen. Dit geldt ook voor de gemeente Doetinchem. Er staan op dit moment namelijk ruim 26.000 woningen in de gemeente.

Warmtetransitievisie

In 2050 moeten alle woningen van het gas af zijn. In 2021 heeft de raad de Transitievisie Warmte vastgesteld. Vervolgens is er in 2022 gestart met het opstellen van buurtuitvoeringsplannen in de Kleurrijke buurt en de Romantische buurt in Dichteren. Vanaf 2023 komen er iedere jaar twee nieuwe buurten bij, waar buurtuitvoeringsplannen gemaakt worden. In 2023 zijn dat Stadskwartier-Noord in Dichteren en De Elshof-Zuid in Gaanderen. Daarna komen de kern Wehl en andere buurten in Doetinchem en Gaanderen aan de beurt. De woningcorporaties worden nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van de plannen.

Verduurzamen van de woningvoorraad

Door de stijging van de energiekosten is het verduurzamen van de woningvoorraad nog urgenter geworden. Als het gaat om de sociale huursector werkt Sité voortvarend aan het verduurzamen van de woningvoorraad. In de prestatieafspraken tussen Sité, Siverder en de gemeente is opgenomen dat jaarlijks 200 woningen worden verbeterd naar label A. Het gaat hierbij om isoleren, ventileren en het aanbrengen van zonnepanelen. De woningen met de slechtste labels hebben hierbij de hoogste prioriteit. Een belangrijke uitdaging voor de komende jaren is de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. De woningen die in de loop van de vorige eeuw zijn gerealiseerd kennen nog een aanzienlijke opgave als het gaat om de verduurzaming. Het verduurzamen of andere vergaande aanpassingen doen aan de woning maakt een deel van onze inwoners onzeker en is niet voor iedereen financieel bereikbaar. Op dit moment voeren we een project uit in een deel van de noordelijke wijken. In het kader van het Volkshuisvestingsfonds is een subsidie ontvangen vanuit het Rijk en de provincie Gelderland om woningeigenaren financieel te ondersteunen bij de aanpak van hun woning. De komende jaren gaat de landelijke overheid meer geld ter beschikking stellen en gaan wij, indien mogelijk, opnieuw een aanvraag indienen. Daarnaast verstrekken wij als gemeente leningen en zijn er aanvullende subsidies vanuit het Rijk.

Levensloopbestendigheid

In een levensloopbestendige woning kunnen inwoners met verschillende leeftijden terecht. De woning is goed toegankelijk en de noodzakelijke ruimten bevinden zich op dezelfde verdieping of zijn te bereiken met een (trap)lift. Ook worden er eisen gesteld aan de grootte van de verschillende ruimten, zodat bijvoorbeeld de slaapkamer goed te bereiken is met een rollator. Een deel van de woningvoorraad is niet levensloopbestendig. Veel senioren kiezen er echter bewust voor om ouder te worden in hun huidige woning.

Een deel van de woningen moet daardoor geschikt gemaakt worden voor de toekomst. Het kan hierbij gaan om het toegankelijker maken van de woning (drempels verwijderen, niveauverschillen overbruggen, traplift aanbrengen), het bruikbaar maken van de woning (b.v. bediening ramen, aanpassen badkamer) en/of het veiliger maken van de woning (b.v. beugels, gasmelders, tweede trapleuning). Om ouderen te helpen kunnen ouderen een lening afsluiten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Deze lening is gericht op het langer thuis blijven wonen.

Ondersteuning van onze inwoners

Het is voor inwoners niet altijd gemakkelijk om hun weg te vinden als het gaat om regelingen die te maken hebben met verduurzaming of het levensloopbestendig maken van de woning. De woning klaarmaken voor de toekomst vraagt om kennis van het onderwerp en heeft financiële gevolgen. Voorlichting en ondersteuning zijn hierbij een belangrijke pijler voor een succesvolle aanpak. Hiertoe levert de Belevingswoning in de wijk Schöneveld een bijdrage. Hierin zijn Sité Woondiensten, het Graafschap College, Kruiswerk Achterhoek en Liemers met Zlimthuis en gemeente Doetinchem de samenwerkingspartners. Dit jaar besluiten de partners of zij ook de komende jaren door zullen gaan met de Belevingswoning. Verder informeren en helpen wij onze inwoners om aanpassingen aan hun woning te doen. Dit doen we in samenwerking met Agem Energieloket en de corporaties.

Koppeling woonlasten aan huurbeleid

Ongeveer 30% van de huishoudens in de gemeente Doetinchem huurt een woning bij één van de woningcorporaties. Mede door het passend toewijzen is de huur zoveel mogelijk passend bij het inkomen. Naast de huur zijn er echter andere woonlasten die sterk uiteen kunnen lopen. De totale woonlasten bepalen uiteindelijk of de woning betaalbaar is. Voor zowel corporaties als de gemeente maar natuurlijk ook voor de huurdersverenigingen is het uitgangspunt dat inwoners aan hun lasten kunnen voldoen. We maken daarom met de corporaties en huurdersverenigingen afspraken om de stijging van de lasten in de gaten te houden en waar dat mogelijk is, te dempen. Het is van belang dat inwoners op de hoogte zijn van gemeentelijke regelingen en dat partijen elkaar kennen en in een vroeg stadium informeren.

Transformatie van winkels en kantoren

Als gemeente stimuleren we de omzetting van leegstaande winkelruimte naar woningen. Het realiseren van woningen op de verdieping in de centrumgebieden van Doetinchem, Gaanderen en Wehl is in principe altijd mogelijk als aan stedenbouwkundige en bouwtechnische voorwaarden kan worden voldaan. Ondernemers die winkelruimte willen omzetten in woningen worden geholpen door het transformatieloket. Wij zien kansen om op sommige locaties mee te werken aan het transformeren van kantoren naar woningen (zie ook deel 3 'Ruimtelijk' op pagina 48). Het gaat hierbij om een integrale afweging waarbij economische belangen ook een rol spelen. In woonwijken zal dat relatief eenvoudig zijn; bij kantorenlocaties op bedrijventerreinen is het van belang dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven betrokken wordt bij de afweging.

Onze aanpak:

- We voeren de warmtetransitievisie uit, waarmee we ieder jaar in twee nieuwe buurten aan de slag gaan.
- In samenwerking met AGEM en de corporaties ondersteunen wij inwoners om de stap te zetten om hun woning aan te pakken.
- We zetten in op subsidies vanuit het Rijk en hulp van het Actieplan Wonen van de provincie zodat meer inwoners financieel ondersteund kunnen worden.
- We continueren de bestaande duurzaamheidsleningen.
- We maken afspraken met de corporaties en huurdersverenigingen die betrekking hebben op de woonlasten.
- Waar mogelijk werken we mee aan initiatieven voor transformatie van winkels en kantoren naar locaties om te wonen.



Programmaliijnen

3. Doetinchem, een plek voor iedereen

3. Doetinchem, een plek voor iedereen

Onze opgave

Naast het toevoegen van woningen om het woningtekort te verminderen, is het zaak om het juiste type woningen toe te voegen, doorstroming te bevorderen en waar mogelijk de bestaande woningvoorraad aan te passen. Net als elders in ons land, komen ook in Doetinchem sommige groepen lastig aan een geschikte woning. Enerzijds heeft dat te maken met een gebrek aan betaalbare woningen, met name voor starters en jonge huishoudens. Anderzijds met het feit dat veel woningen niet passen bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. De behoefte aan levensloopgeschikte of toegankelijke woningen wordt met de toenemende vergrijzing steeds groter. Het is zaak daar goed op in te spelen zodat de doorstroming op de woningmarkt beter op gang komt.

Het Rijk pakt met de nationale woon- en bouwagenda de regie om het tekort aan woningen in ons land het hoofd te kunnen bieden. Met de regionale woondeal leveren we daaraan vanuit de Achterhoek onze bijdrage. Lokaal is het de uitdaging om onze opgave aan te laten sluiten bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners en bij het DNA van ons gebied en de ruimtelijke kwaliteiten en kansen die we daarbinnen onderscheiden.

In deze programmaliijn gaan we in op het woningbouwprogramma voor Doetinchem, zoomen we in op een aantal doelgroepen die speciale aandacht vragen en gaan we in op welke instrumenten we gaan inzetten om de regie op de lokale woningmarkt te versterken.

Het woningbouwprogramma voor Doetinchem

Om tot het juiste woningbouwprogramma voor onze gemeente te komen is het van belang om de regionale woonagenda als basis te nemen. In de regionale woonagenda is namelijk het programma vastgelegd waar we de komende jaren (t/m 2030) aan gaan werken.

In dat programma zijn de wensen vanuit het Rijk en de woonwensen van onze (toekomstige) inwoners meegenomen. Het regionale programma moeten we verbinden met de ruimtelijke kansen en mogelijkheden.

Met ons woningbouwprogramma zorgen we voor de realisatie van voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarbij sluiten we aan bij de wensen van het Rijk op dat vlak. Het Rijk stelt geen voorwaarden aan de bouwvorm; het staat gemeenten vrij om grondgebonden woningen of appartementen te realiseren.

Op basis van de regionale woonagenda sturen we voor de gemeente Doetinchem op het volgende woningbouwprogramma t/m 2030:

Totaal: minimaal 2470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huurwoningen tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000.
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000.
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000).
- 17 % betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00).
- 33% dure koopwoningen (boven € 350.000) of dure huur (boven € 1.000).

Woonwensen en relevante ontwikkelingen

In hoofdstuk twee is ingegaan op het woonwensenonderzoek. Voor zowel het trend- als het ambitie scenario is er een grote behoefte aan betaalbare woningen. De vraag naar duurder koopwoningen is ook aanwezig maar minder groot. Op informatiemarkten over nieuwbouwprojecten spreken we veel mensen over hun woonwensen. In deze gesprekken wordt de grote vraag naar betaalbare woningen bevestigd. Deze uitkomsten sluiten aan bij de uitgangspunten van het rijk en de bijbehorende afspraken in de woondeal.

Daarnaast geeft een deel van de ouderen aan op zoek te zijn naar een grondgebonden levensloopbestendige woning met (kleine) tuin. Met andere woorden: woningen met een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Deze kunnen bijvoorbeeld in een hofjesvorm gerealiseerd worden. Veel jongeren geven aan betaalbaarheid belangrijk te vinden, maar de rijksgrens voor een betaalbare woning (€ 355.000) eigenlijk te hoog te vinden. Jongeren wijken daarom uit naar alternatieve woonvormen, zoals flexwoningen of tiny houses, waar zij hun wooncarrière kunnen starten.

De behoefte aan bijzondere woonvormen is aanwezig maar wel beperkt. Tiny houses zijn vooral een nichemarkt. We signaleren een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen.

Een voorbeeld hiervan zijn hofjeswoningen. De vraag naar woningen in de sociale huursector wordt vergroot door de vraag vanuit nieuwe Doetinchemmers (statushouders) en de vraag van mensen die uitstromen uit beschermd wonen, de vraag van jeugd met verblijf en de vraag van de maatschappelijke opvang. De behoefte aan studentenhuisvesting lijkt aanwezig, maar is moeilijk te kwantificeren. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten neemt toe. We hebben het dan vooral over arbeidsmigranten die voor kortere tijd (maximaal een à anderhalf jaar) in Nederland zijn. Dat aantal arbeidsmigranten groeit, maar veel van hen wonen niet in Doetinchem. In Doetinchem werken veel meer arbeidsmigranten dan er wonen. Het is van belang om in het woningbouwprogramma rekening te houden met deze groep. Ook in regionaal verband wordt aan huisvesting voor arbeidsmigranten gewerkt.

De stedenbouwkundige wensen en mogelijkheden

In deel 3 van de woonvisie beschrijven we ons ruimtelijk (stedenbouwkundig) streefbeeld (zie pagina 48). We brengen daarin in beeld waar we welk woonmilieu willen toevoegen. De betreffende woonmilieus zijn:

- Gemengd stedelijk wonen en werken
- Stedelijk wonen
- Stedelijk wonen nabij water
- Dorps wonen
- Wonen in het groen
- Wonen - werken.

Gevarieerde en inclusieve wijken

We streven naar gevarieerde en inclusieve wijken, waarin plek is voor verschillende doelgroepen: jongen, ouderen, mensen met meer en minder geld, alleenstaanden, samenwonenden en gezinnen. Dat betekent dat er in de wijken verschillende typen woningen aanwezig zijn. Dat komt de sociale cohesie ten goede en mensen kunnen binnen de wijk hun wooncarrière doorlopen. Niet alle wijken kennen op dit moment een voldoende gedifferentieerd woonmilieu. Bij de realisatie voorzagen die wijken in een behoefte, maar als mensen in de loop der jaren ouder worden, veranderen hun woonwensen.

Op het gebied van betaalbaarheid is de woningvoorraad in Doetinchem scheef over de wijken verdeeld. Zo zijn er een aantal wijken waar sprake is van een concentratie van sociale huurwoningen. Daar bevindt meer dan 60% van het aanbod zich in de sociale sector. Als grootste woningcorporatie is Sité een belangrijke partner van de gemeente en verhuurt Sité in deze wijken met veel tevredenheid woningen aan een brede laag van de Doetinchemse bevolking. Er zijn echter ook wijken die extra aandacht vragen.

Zo heeft de woningwet uit 2015 tot doel en resultaat gehad dat een deel van de sociale huurwoningen, die zich in dezelfde wijk bevinden, wordt toegewezen aan kwetsbare inwoners. Dit brengt ons tot de opgave om te streven naar meer gevarieerde en inclusieve wijken. Zo realiseren we in wijken met overwegend sociale huur en goedkope koopwoningen wat meer middenhuur of wat duurder koopwoningen. En andersom: in wijken met relatief weinig sociale huur en goedkope koop voegen we wat meer sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen toe. Daardoor ontstaat meer balans in het aanbod. Om de balans verder te bespoedigen is er bij herstructureringsprojecten in de toekomst aandacht nodig voor de diversiteit van de wijk.



Programmalijnen

3. Doetinchem, een plek voor iedereen

Wonen in het landelijk gebied

De komende periode wordt de visie op de mogelijkheden in het landelijk gebied herijkt. Uitgangspunt bij het herijken van de visie is dat het landelijk gebied ruimte blijft bieden aan agrarisch gebruik. Daarnaast komen er in het landelijk gebied veel andere opgaven samen. Denk bijvoorbeeld aan opgaven op het gebied van klimaat, waterkwaliteit, biodiversiteit, maar ook werkgelegenheid en mogelijkheden tot woningbouw.

Als het om woningbouw gaat is er, op dit moment, beleid voor functieverandering en woningsplitsing. Dit beleid geeft de mogelijkheid om maximaal vier woningen te realiseren om daarmee de sloop van agrarische bebouwing mogelijk te maken.

We zoeken naar mogelijkheden om meer ruimte voor wonen mogelijk te maken, bijvoorbeeld op voormalige agrarische erven. Het mogelijk maken van kleine woonerven in het landelijk gebied geeft kansen om verschillende typen woningen toe te voegen in een verschillende prijsklasse. Dit past bij de wensen van onder andere jongeren, die zich verbonden voelen met het landelijk gebied. Zij hebben namelijk de behoefte aan een betaalbare woning.

Nieuwe woonerven moeten passen bij de geschiedenis en cultuur van de omgeving. Het is daarom belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit van hoog niveau zijn. Het welstandsbeleid geeft onder andere mogelijkheden om hierop te sturen.

Ook zijn er in het landelijk gebied minder voorzieningen aanwezig maar is er wel sprake van een grote verbondenheid. Bij het opstellen van een nieuwe visie op het landelijk gebied wordt dan ook rekening gehouden met de wens voor ontmoeting, de zorg voor elkaar en het realiseren van toekomstbestendige mix van de bevolkingssamenstelling.



Onze aanpak

We nemen als gemeente de regie in handen en gaan nadrukkelijker sturen op ontwikkelingen. We bieden daarbij ruimte waar dat mogelijk is:

- Als een plan niet past in het geldende bestemmingsplan of in de geldende beheersverordening dan onderzoekt de gemeente of zij mee wil werken aan een afwijking. Als eerste wordt getoetst of het plan past bij deze woonvisie. De woonvisie is één van de kaders waar een plan aan wordt getoetst. Dit betekent dat de gemeente niet automatisch medewerking verleent als een plan past binnen de woonvisie.
- De mogelijkheden voor het realiseren van een initiatief zijn per gebied verschillend. Van belang is in welke wijk een initiatief ligt en in welk woonmilieu. De wijk is daarbij bepalend voor het segment woningen, dat kan worden gerealiseerd; het woonmilieu bepaalt de stedenbouwkundige mogelijkheden. Het woonmilieu komt aan de orde in deel 3 van deze woonvisie.
- De gemeente streeft naar diverse wijken met een gevarieerd woningaanbod. Dat zorgt ervoor dat inwoners hun wooncarrière in hun eigen wijk kunnen voortzetten doordat er woningen zijn in diverse categorieën die geschikt zijn voor verschillende levensfasen. Op dit moment kennen sommige wijken een minder gevarieerd woningaanbod. Een gevarieerd woningaanbod is onder andere af te lezen aan het aantal huur- en koopwoningen in een wijk en de verdeling daarvan over de verschillende prijsklassen. Plannen die bijdragen aan een gevarieerder woonmilieu hebben een pré. Voor de verschillende wijken betekent dat het volgende:
 - Toevoegen gedifferentieerd programma in Hamburgerbroek/Iseldoks, Centrum, De Huet, Dichteren-Wijnbergen, Schöneveld, Nieuw Wehl, kleine kernen/buitengebied;
 - Toevoegen middenhuur en koop in Noord, Overstegen en Gaanderen;
 - Toevoegen sociale huur en middenhuur in IJsseltuin-Heelweg, Oosseld en Wehl.
- De gemeente streeft naar het toevoegen van minimaal 2470 woningen t/m 2030 via het onderstaande programma in de hele gemeente. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.
 - 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
 - 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
 - 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
 - 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
 - 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

- Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré.
- We gaan sturen op het realiseren van gemengde en inclusieve woonwijken met een goed voorzieningenniveau. Bij nieuwe ontwikkelgebieden zijn de mix van woonsegmenten en een goed voorzieningenniveau uitgangspunten voor nieuwe woningbouw.
- We gaan zeer strak monitoren, zodat we kunnen ingrijpen zodra dat wenselijk is. We houden rekening met veranderende woonwensen, wettelijke voorschriften en marktomstandigheden. Daarom gaan we adaptief programmeren.

Overgangperiode

Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, reeds gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.



Programmalijnen

3. Doetinchem, een plek voor iedereen

Doelgroepen

Hoewel veel mensen in Doetinchem moeite hebben met het vinden van een goede en betaalbare woning, zijn er groepen die we de komende jaren extra aandacht willen geven. Daarbij gaat het om groepen die door de oververhitte woningmarkt onvoldoende aan bod komen en groepen die vanuit een sociale of medische urgentie onze aandachtsgroepen zijn.

Starters

Een doelgroep die wij graag aan ons willen binden zijn starters. De krapte op de arbeidsmarkt in onder meer de maakindustrie, de zorg en de bouw is groot. Voor het bedrijfsleven is het daarom van belang dat zij jong talent kunnen aantrekken en behouden.

De woningmarkt is echter moeilijk bereikbaar voor starters. Uit onderzoek van Companen naar starters in de regio Achterhoek blijkt dat slechts 20% van de starters, die aangeven te willen verhuizen, daadwerkelijk verhuist. Een belangrijke oorzaak is dat het gewenste aanbod ontbreekt. Veel starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare koopwoning.

Door de gestegen huizenprijzen is het aantal bestaande woningen dat bereikbaar is voor een starter sterk verminderd. Wij streven naar een woningmarkt die ook toegankelijk is voor starters. Behalve het concreet realiseren van woningen is voor starters ook de starterslening beschikbaar.

In de sociale huursector kan het concept friendswonen een goede aanvulling zijn voor bijvoorbeeld jongeren die op zoek zijn naar een woning. "Share the fun, split the rent", zo luidt de slogan van deze woonvorm. In het voorjaar van 2022 was de bedoeling om een pilot te starten in Wehl. Er bleek op dat moment echter onvoldoende belangstelling in Wehl voor deze woonvorm. We willen in samenwerking met Sité onderzoeken of het concept in Doetinchem beter past. Het betreft een pilot waarbij we op een locatie in Doetinchem friendswonen toestaan en vervolgens wordt in gezamenlijkheid geëvalueerd of friendswonen een aanvulling is.

Ouderen

Een andere doelgroep die prioriteit heeft, zijn ouderen. In de gemeente Doetinchem is sprake van een dubbele vergrijzing. Dit betekent dat het aantal ouderen toeneemt en ouderen steeds ouder worden. Hier staat tegenover dat het aantal mensen dat werkt in de zorg en ondersteuning kan bieden aan de ouderen in verhouding minder wordt. Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport geeft in het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) aan dat op dit moment 1 op 6 mensen werkt in de zorg. Doordat de zorgvraag in de toekomst toeneemt zou dat aantal moeten toenemen naar 1 op 4. Dit vraagt om passende oplossingen.

Inwoners met een zorgvraag

Een deel van de senioren heeft in meer of mindere mate behoefte aan zorg, maar dit geldt ook voor andere inwoners. Op het terrein van wonen en zorg onderscheiden we twee categorieën, namelijk de inwoners die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen en die dit nog wel kunnen. Inwoners met specifieke zorgbehoeften kunnen aanspraak maken op het wonen op een locatie van een zorgorganisatie, waarbij wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn. Dit staat niet voor iedereen open. Er moet namelijk sprake zijn van een zorgindicatie. Het gaat bijvoorbeeld om senioren met psychische of lichamelijke klachten, verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten of inwoners die een beschermde woonomgeving nodig hebben. De trend voor de toekomst is dat niet alleen de toenemende groep ouderen langer thuis woont, maar dat er ook een toenemende vraag is naar reguliere woningen vanuit bijzondere doelgroepen met een zorgbehoefte. Waar in het verleden inwoners terecht konden in het verpleegtehuis is dit nu slechts voor inwoners met een hele grote zorgvraag mogelijk. De vraag naar regulier wonen gaat dus verder toenemen.

Deze ontwikkelingen vragen om een integrale visie op wonen en zorg. In lijn met de verplichting vanuit het Rijk stellen wij een visie op voor wonen en zorg die aan de raad wordt voorgelegd.

Studenten, stagiairs en kenniswerkers

De beroepsbevolking daalt, terwijl de vraag naar arbeidskrachten juist toeneemt. Om onze economie vitaal te houden is het belangrijk mensen op te leiden voor de juiste beroepen en te zorgen dat zij op de woningmarkt terecht kunnen. We zullen dus extra woningen moeten toevoegen voor deze groepen. Wat de kwantitatieve behoefte is aan dit soort woningen moet nader onderzocht worden.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten vormen een aparte, maar belangrijke categorie. In de regio Achterhoek en in Doetinchem werken veel arbeidsmigranten terwijl er relatief weinig wonen. Het is van belang dat de regio en ook Doetinchem voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten. De regio Achterhoek werkt in 2023 aan een nieuw regionaal beleidskader voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten met als doel huisvesting voor deze groep makkelijker te maken. Daarbij wordt ook gekeken naar huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen.

Vooruitlopend op de regionale afspraken willen we in Doetinchem onderzoeken op welke wijze huisvesting van arbeidsmigranten aan de randen van bedrijventerreinen mogelijk is, ook als de bestemming bedrijfsdoeleinden is. Uiteraard blijft gelden dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven nu en in de toekomst niet mag worden belemmerd. We sluiten huisvesting van arbeidsmigranten op dergelijke locaties dus niet op voorhand uit, maar bekijken per geval of onderbouwd kan worden meegewerkt. Ook moet voor de arbeidsmigranten een aanvaardbaar leefklimaat geboden kunnen worden.

Nieuwe Doetinchemmers (statushouders)

Elk half jaar krijgt de gemeente Doetinchem, net als alle andere gemeenten, een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Het betreffen vluchtelingen met een vergunning om in Nederland te mogen blijven en die deel gaan uitmaken van de Doetinchemse samenleving. Met woningcorporatie Sité zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van deze groep. De taakstelling fluctueert maar is de afgelopen jaren meer dan aanzienlijk. De huisvesting is onder andere lastig, omdat statushouders zich soms als individu melden (waarvoor een kleine woning geschikt is), terwijl bij nareizigers van grote gezinnen juist een grote woning is vereist. In samenwerking met Sité verkennen wij de mogelijkheden om te zorgen voor voldoende woningen. Daarnaast onderzoeken we gezamenlijk in regionaal verband of we afspraken kunnen maken die ondersteunend zijn bij het realiseren van de opgave.

Woonwagengewoners

Als gemeente dragen we een verantwoordelijkheid om te voorzien in standplaatsen voor de huisvesting van woonwagengewoners. Woningcorporatie Sité Woondiensten heeft een rol bij het bouwen en verhuren van standplaatsen en woonwagens. Gemeente Doetinchem volgt daarin het landelijk Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid.

Hierin staat een visie op het standplaatsenbeleid die in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagengewoners.

Onze aanpak:

- Starterslening: we continueren de starterslening en moderniseren deze om starters op de woningmarkt te kunnen blijven ondersteunen.
- Zelfbewoningsplicht: we continueren de zelfbewoningsplicht voor woningen met een prijs t/m € 350.000.
- Huisvestingsverordening: we stellen in regionaal verband een huisvestingsverordening op waarmee we kunnen sturen op de doelgroepen die in aanmerking komen voor vrijkomende Doetinchemse woningen. Als gemeente kunnen wij zaken, die voor Doetinchem van belang zijn, toevoegen.
- Doelgroepenverordening: we stellen een doelgroepenverordening op om ervoor te zorgen dat woningen in de sociale huur en middenhuur langjarig in het gewenste segment kunnen worden behouden.
- Visie op wonen en zorg: we maken een lokale visie op wonen en zorg om ervoor te zorgen dat we de juiste zorgwoningen toevoegen. Dit doen we samen met externe partijen als zorginstellingen, corporaties en ontwikkelaars. Daarnaast wordt in regionaal verband gewerkt aan een visie op wonen en zorg op thema's die lokaal overstijgend zijn.
- Bevorderen van de doorstroming: we voegen geclusterde woonvormen voor ouderen toe, waardoor ouderen passender kunnen wonen en de woningen die zij achterlaten vrijkomen voor andere doelgroepen. Sité geeft voorrang aan zittende oudere huurders als zij verhuizen naar een vrijkomende passende woning om de doorstroming te bevorderen.
- We onderzoeken de behoefte en mogelijkheden voor huisvesting van studenten en stagiairs.
- We onderzoeken of er vraag is naar aanvullende woonwagenstandplaatsen.
- We onderzoeken in samenwerking met Sité of er voldoende animo is voor 'friendswonen' (share the fun, split the rent) in de kern Doetinchem.
- We onderzoeken of huisvesting van arbeidsmigranten aan de randen van bedrijventerreinen mogelijk is.



Programmaliijnen

4. Wonen als integrale gebiedsopgave

4. Wonen als integrale gebiedsopgave

Onze opgave

Wonen in een mooie, gezonde en duurzame omgeving is de ambitie. De omgeving waarin we wonen is namelijk voor de beleving van het woongenot minstens zo belangrijk als de woning zelf. Wij willen de omgeving zodanig inrichten dat deze uitnodigend is om er te verblijven en anderen te ontmoeten. We richten de omgeving zo groen mogelijk in en streven naar ontmoetingsplekken in iedere wijk en ieder dorp, zowel buiten als binnen in gebouwen. Een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met voldoende groen draagt bij aan ons welbevinden en onze gezondheid. Opgaven op het gebied van leefbaarheid, inclusiviteit, sociaaleconomische positie en gezondheid komen samen bij de inrichting van onze woonomgeving. Daarom willen we blijven investeren in de vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen, zodat we de brede welvaart in onze gemeente behouden en versterken.

We vinden het belangrijk dat onze buurten en dorpen zich kunnen blijven ontwikkelen. Daarom streven we naar meer flexibiliteit en meer gemengde functies in de bebouwde omgeving. We streven naar meer diverse wijken, waar verschillende functies elkaar kunnen versterken, zoals een combinatie van wonen en werken. Dat vergroot de leefbaarheid van een wijk of dorp.

We benaderen iedere wijk vanuit zijn eigen kracht. Daarom gaan we meer gebiedsgericht werken. Een voorbeeld hiervan is de ABCD-aanpak die al in de praktijk wordt gebracht in de wijk Overstegen. In deze aanpak werken we samen met een community builder, Buurtplein, de politie en Buha werken we vanuit de wijk en buurt aan een leefbare wijk en buurt. Daardoor kunnen we krachten bundelen, opgaven en kansen koppelen en processen en investeringen verbinden.

Naoberschap

Naoberschap maakt een belangrijk onderdeel uit van de Doetinchemse cultuur. Omkijken naar elkaar en elkaar de hand reiken als dat nodig is. Vernieuwende woonvormen zijn een niche in de woningmarkt maar wij zien graag dat er een aantal kleinschalige initiatieven de komende jaren van de grond komt. Dit kunnen vernieuwende woonvormen zijn voor ouderen of een mix van bijvoorbeeld jong en oud. Ontmoetingsplekken en aandacht voor de inrichting van de woonomgeving zijn hierbij van belang. De fysieke woonomgeving moet als vanzelf uitnodigen tot ontmoeting. We dringen er daarom bij ontwikkelaars op aan dat zij bij nieuwe locaties rekening houden met de behoefte bij onze inwoners tot collectief wonen en dat ontmoeting in de buitenruimte wordt gestimuleerd. Vanzelfsprekend passen wij deze uitgangspunten ook toe op locaties waar de grond in bezit is van de gemeente. Deze uitgangspunten gelden natuurlijk niet alleen wanneer er sprake is van nieuwbouw. Ook in de bestaande wijken werken we in gezamenlijkheid aan het stimuleren van ontmoeting. Zo werken we samen met Sité, BUHA, Buurtplein en vele andere partners, vanuit een wijkprogrammering, aan de vitaliteit van de bestaande wijken.

Voorzieningen

Het toevoegen van woningen en het laten groeien van het inwoneraantal heeft een positieve invloed op veel van onze bestaande voorzieningen. Zo maken meer inwoners gebruik van het winkelaanbod en het heeft een positieve invloed op culturele instellingen en het verenigingsleven. Een groeiend aantal inwoners heeft ook gevolgen voor andere voorzieningen. Zo heeft het invloed op de vraag naar onderwijs, medische ondersteuning en op het gebied van welzijn.

Bij de beoordeling van plannen is het van belang om ook sociale en maatschappelijke infrastructuur mee te laten wegen. Bij het realiseren van woningen voor ouderen moeten we rekening houden met de ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ondersteuningsmogelijkheden op het gebied van zorg, aanwezige winkels maar ook om vormen van openbaar vervoer. Het komende jaar wordt een analyse gemaakt van de sociale en maatschappelijke infrastructuur zodat het voorzieningenniveau een betere plek kan krijgen bij het afwegen van nieuwe initiatieven voor woningbouw.



Programmaliijnen

4: Wonen als integrale gebiedsopgave

Klimaatbestendig en groen bouwen

We willen prettig wonen waarbij we geen natte voeten krijgen bij flinke regenval of onwel worden op een warme zomerdag. De omgeving waarin de woningen staan bepaalt voor een belangrijk deel in hoeverre er sprake is van bijvoorbeeld hittestress.

Bij nieuwe woningbouwplannen moet er voldoende groen aanwezig zijn voor verkoeling en moet het omgaan met water ervoor zorgen dat er zowel bij droogte als bij extreme regenval geen problemen ontstaan. Vandaar dat de uitgangspunten vanuit ons groenbeleid bij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De vastgestelde uitgangspunten zijn opgenomen in het deel 3 'Ruimtelijk' op pagina 62.

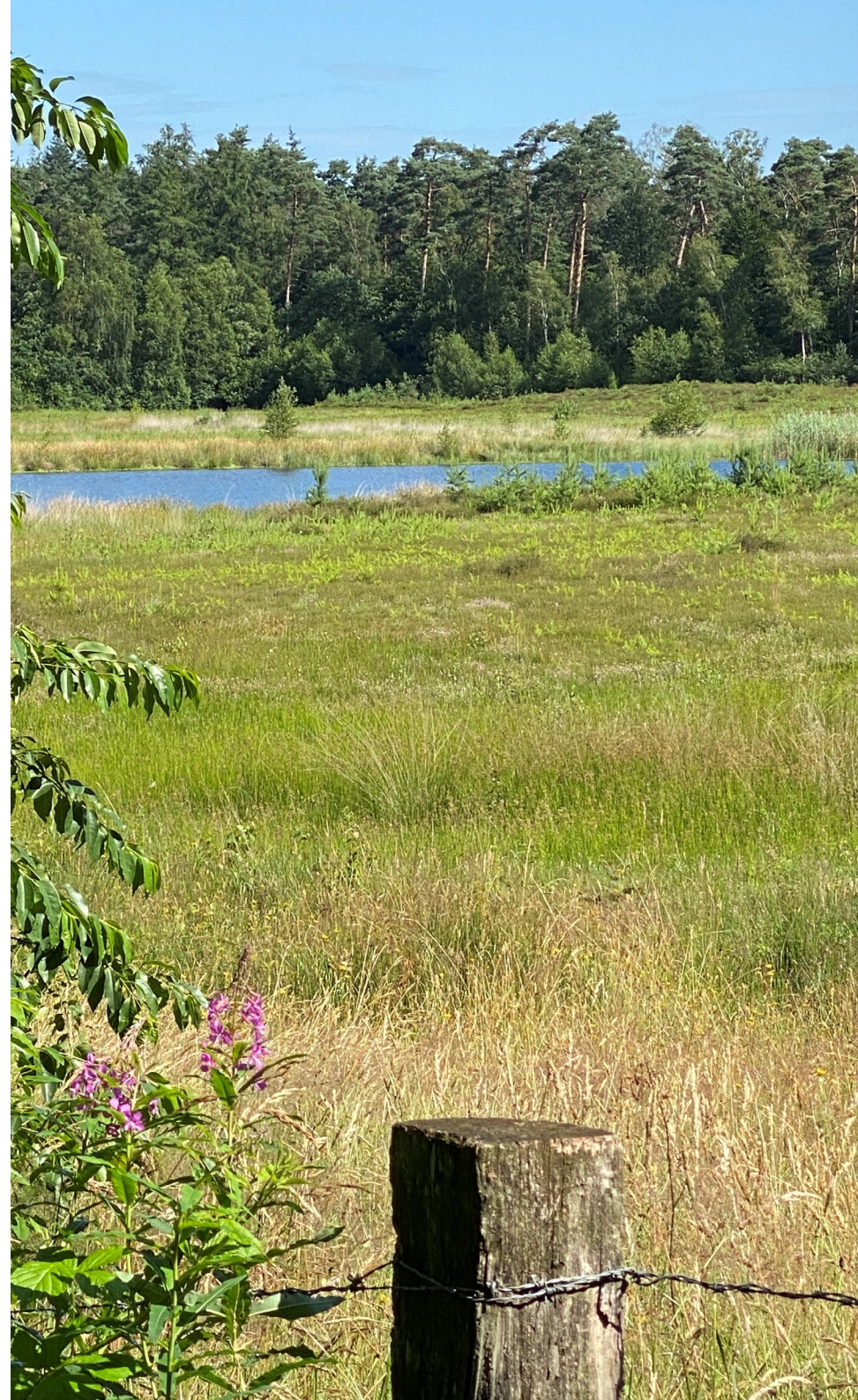
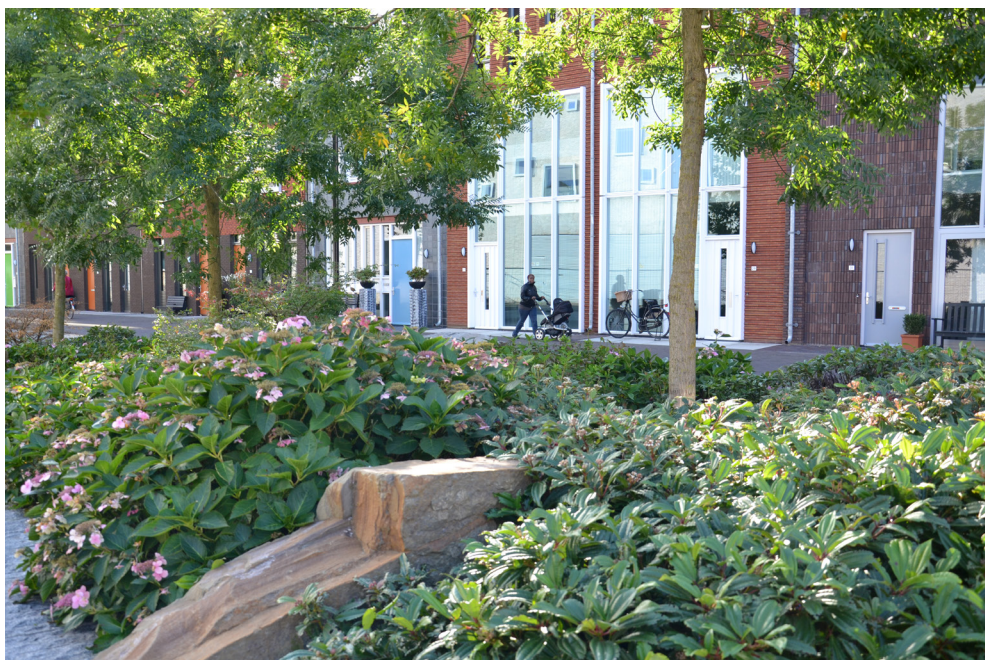
Conceptueel, circulair en biobased bouwen

Lokaal en regionaal bestaat de wens om meer conceptueel, circulair en biobased te bouwen. Bij het project Wijnbergen De Kwekerij passen we dit al deels toe. Dit project kent een groene uitstraling met een grote biodiversiteit. Er komen ongeveer 135 energieneutrale woningen, gebouwd met respect voor de natuur. Denk hierbij aan houten gevels, grasdaken, daktuinen e.d. In de regionale woonagenda is afgesproken dat partijen zich inspinnen om zoveel mogelijk biobased of hergebruikte grondstoffen te gebruiken voor de woningen die worden gebouwd. Hiermee sluit de Achterhoek aan bij de ambities uit het landelijk grondstoffenakkoord waarin het doel is om in 2050 een volledig circulaire bouwconomie te hebben.



Onze aanpak

- We streven naar diverse wijken door sociale huur toe te voegen in wijken met veel koopwoningen en juist koopwoningen of middenhuur toe te voegen in wijken met veel sociale huur. Ook letten we op de afwisseling tussen grondgebonden woningen en appartementen.
- We blijven investeren in de sociale draagkracht van onze wijken.
- We willen graag meewerken aan collectieve wooninitiatieven (CWI). Hierbij gaat het om inwoners die zelf hun woonwens gaan realiseren. Dit kunnen woonvormen zijn voor inwoners met een gevarieerde leeftijd.
- We werken aan een (kleinschalige) groene omgeving, die uitnodigt tot samenkomen, maar ook tot samenwerken. Wij voeren regie op de hoeveelheid en kwaliteit van het groen. Een omgeving die ruimte biedt voor beweging, sport en spel. Maatwerk wijst uit wat bij een specifieke buurt de juiste schaal en aard is.
- We dagen ontwikkelaars uit dat zij bij nieuwe locaties rekening houden met de behoefte van onze inwoners tot ontmoeting in de buitenruimte.
- Bij nieuwe ontwikkelingen hanteren we de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor groen, klimaat en circulariteit.
- We stimuleren conceptueel, biobased en circulair bouwen. De doelstelling is om in 2030, 50% van de woningen te realiseren waarbij hergebruikte of biobased grondstoffen worden gebruikt.
- We nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie actief mee in de ontwerpogaven.



DEEL 3: RUIMTELIJK

INTRODUCTIE

*Aanleiding
Uitgangspunten streefbeeld
Leeswijzer*

Inhoudsopgave

Introductie <i>Aanleiding Uitgangspunten streefbeeld Leeswijzer</i>	50
Groeimodellen Doetinchem <i>De vier modellen Doetinchemse afweging</i>	52
Ruimtelijk casco <i>Aanpak lagen benadering Historie & bebouwing Bereikbaarheid Landschappen Kansen voor groen in Doetinchem</i>	54
Streefbeeld Doetinchem 2036 <i>Bouwen aan stad en landschap Kansen per kern Woonmilieus Doetinchem Bandbreedte woningbouwaantallen Gemengd stedelijk wonen & werken Stedelijk wonen Stedelijk wonen nabij het water Dorps wonen Wonen in het groen</i>	68

Inleiding

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners. Dat betekent ook groeien in ruimtelijke kwaliteit. In dit deel bekijken we onze gemeente daarom door de ruimtelijke bril en presenteren we ons streefbeeld. We hebben gekeken waar de woningen die we voor een groeiend aantal huishoudens nodig hebben, het beste hun plek kunnen krijgen. En ook welk woonmilieu het beste past bij de mogelijke ontwikkellocaties voor woningen.

Uitgangspunten streefbeeld

Het ruimtelijk streefbeeld moet passen bij de ambities en bij de kwaliteiten van onze stad en dorpen. De ambitie van Doetinchem is te groeien naar 70.000 inwoners. En ook is het zaak om rekening te houden met de demografische ontwikkelingen. Al met al is er ruimte nodig voor ongeveer 6300 nieuwe woningen. Een deel van die behoefte wordt al ingevuld met plannen die in ontwikkeling zijn (de huidige plancapaciteit van ongeveer 2500 woningen tot 2030). Voor de overige ca. 3800 woningen hebben we potentiële locaties gevonden.

De gemeenteraad heeft in september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaatsvinden aan de stads- en dorpsranden of op erven in het buitengebied. Een tweede ruimtelijk uitgangspunt is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren. Als laatste is het van belang om te zorgen voor aantrekkelijke woningen en woonmilieus. De woonmilieus moeten uiteraard passen bij het DNA van de omgeving.

Leeswijzer

Deel 3 'Ruimtelijk' is als volgt opgebouwd. In het hoofdstuk 'Groeimodellen Doetinchem' hebben wij eerst uitgezoomd en de vraag gesteld wat een goede strategie kan zijn voor Doetinchem om te groeien. We hebben daarbij vier (abstracte) verstedelijkingsmodellen gebruikt. In het hoofdstuk 'Ruimtelijke casco' laten we zien wat de huidige structuren zijn in onze gemeente: de huidige bebouwing, de bestaande infrastructuur en de bestaande groenstructuren. In het hoofdstuk 'Streefbeeld Doetinchem 2036' presenteren we het streefbeeld voor wonen in Doetinchem richting 2036. We hebben hierin de ontwikkellocaties voor wonen gekoppeld aan verschillende woonmilieus: van Doetinchemse stedelijkheid tot wonen in het groen. We presenteren eerst de totaalkaart, gevolgd door een overzicht van de verschillende woonmilieus met hun karakteristieken. Vervolgens hebben we per woonmilieu een aparte pagina toegevoegd, waarbij we belangrijke aandachtspunten hebben aangegeven.



Groeimodellen Doetinchem

De vier modellen Doetinchemse afweging

De vier modellen

Om tot een gedegen ruimtelijk streefbeeld te komen hebben we allereerst verder uitgezoomd en de vraag gesteld wat een goede strategie voor verdichting binnen onze gemeente kan zijn. Een verstedelijkingsmodel geeft op een abstracte manier weer hoe Doetinchem kwalitatief kan groeien. Daarbij hebben we vier modellen met elkaar vergeleken:

- Compacte stad en dorpen: 100% inbreiden en transformeren.
- Groene stads- en dorpsranden: minimaal 75% inbreiden en transformeren aangevuld met locaties aan de randen van stad en dorpen.
- Spreiden met nieuwe erven: minimaal 75% inbreiden en transformeren aangevuld met locaties op erven in het buitengebied.
- Nieuwe uitbreidingswijk(-en): ongeveer 50% inbreiden en transformeren aangevuld met een of meer grootschalige uitbreidingswijken.

De vier verstedelijkingsmodellen zijn weergegeven op de pagina 53.

Doetinchemse afweging

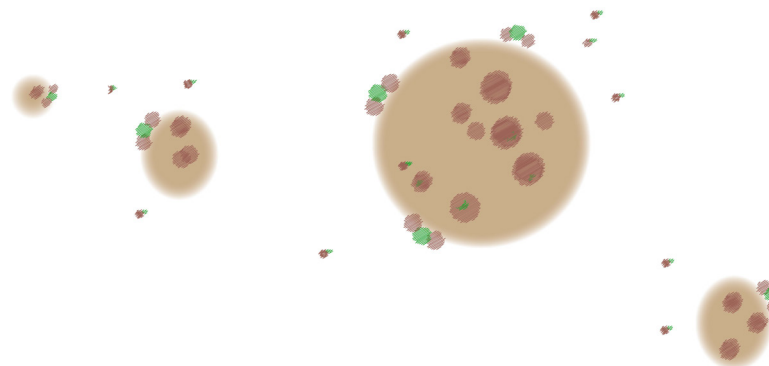
Om tot een goede afweging te komen is aan de hand van criteria gekeken hoe de verdichtingsopgave de meeste maatschappelijke waarde heeft. Op pagina 53 zijn de voor- en nadelen schematisch weergegeven. Op basis van het schema zijn criteria geformuleerd en zijn de modellen beoordeeld. In de afweging zijn we uitgekomen op een combinatie van de abstracte modellen.

Het model compacte stad past goed bij de uitgangspunten en biedt veel kansen om stad en dorpen kwalitatief te laten groeien. Het model compacte stad kan goed gecombineerd worden met het model groene stadsranden. Primair zoeken naar ontwikkellocaties binnen de stad en dorpen (minimaal 75% van de opgave), aangevuld met mogelijkheden om aan de randen van de stad en dorpen en op erven in het buitengebied woningen toe te voegen. Met de combinatie van deze modellen kan er goed adaptief geprogrammeerd worden afhankelijk van de daadwerkelijke groei van Doetinchem en het bouwtempo in bestaande stedelijk weefsel.

Het model nieuwe uitbreidingswijken viel af omdat het onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten van de raad (niet primair inbreiden en veel nieuwe infrastructuur nodig). Ook heeft dit model de minste maatschappelijke meerwaarde voor stad en dorp. Daarnaast kan dit model ook ten koste gaan van de kwalitatieve groei binnen stad en dorpen. Het beoogde verstedelijkingsmodel voor Doetinchem is hieronder schematisch weergegeven en gaat dus in basis uit van het groeimodel compacte stad, met waar nodig nieuwe stads- en dorpsranden en voldoende ruimte en flexibiliteit op erven in het buitengebied.

Groeimodel Doetinchem

- = compacte stad en dorpen
- + waar nodig stad- en dorpsranden
- + waar kansrijk erven buitengebied

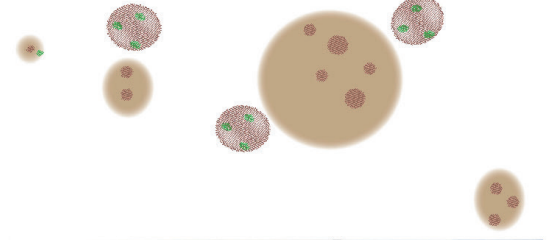
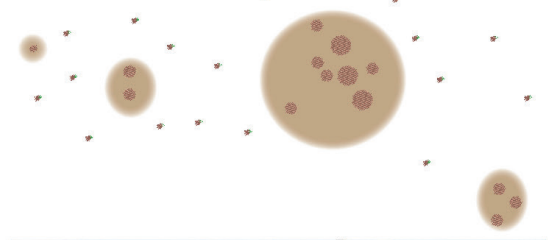
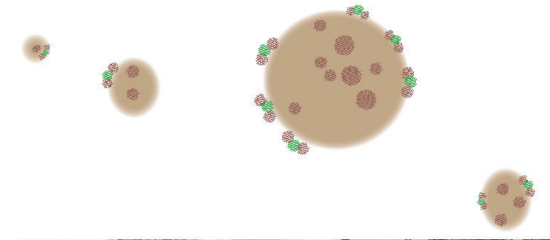
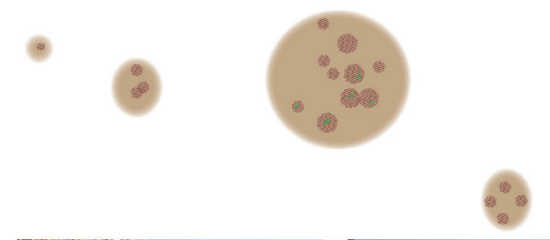


Groei-model compacte stad

Groei-model stads- en dorpsranden

Groei-model spreiden met erven

Groei-model nieuwe uitbreidingswijken



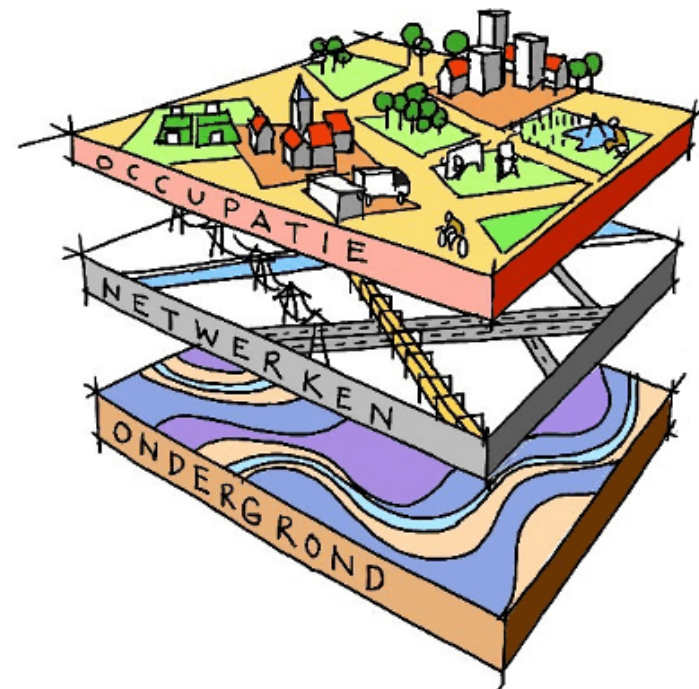
Ruimtelijk casco

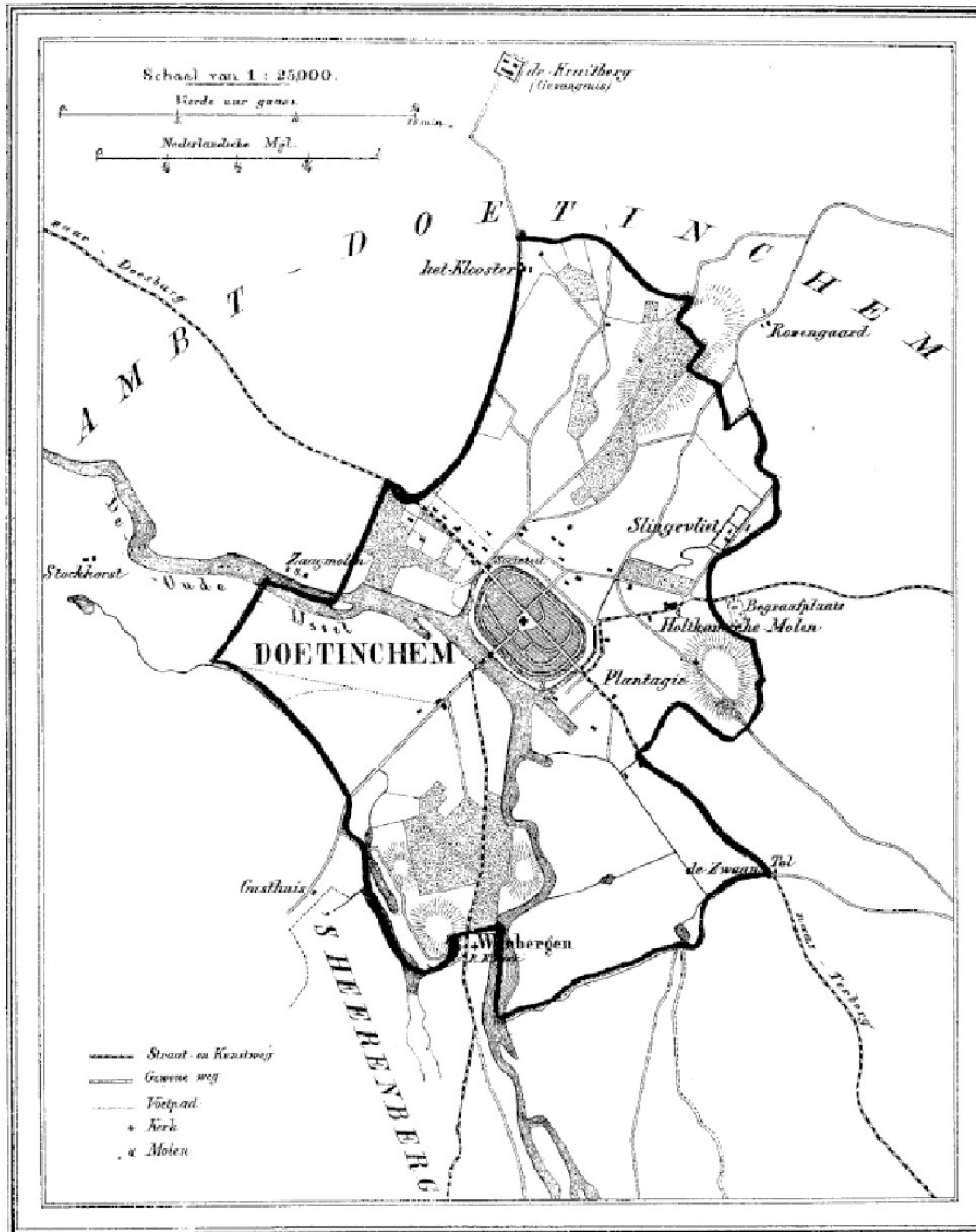
Aanpak lagenbenadering

Aanpak lagenbenadering

De lagenbenadering is een methode om stad en dorpen te analyseren en biedt houvast om te komen tot locatiekeuzes. Deze onderbouwing is gestoeld op drie lagen: de ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag. Het onderscheid in ondergrond, netwerken en occupatie, hetgeen ook wel de lagenbenadering wordt genoemd, wordt enerzijds als analyse-instrument gebruikt en anderzijds als ontwerp- en afwegingsinstrument.

De fysieke ondergrond is gevormd sinds het ontstaan van de aarde en natuurlijke veranderingen in dit systeem gaan vaak zeer langzaam. De ondergrond heeft eeuwenlang de basis gevormd bij het ontginnen en inrichten door de mens. Bij de menselijke activiteiten worden twee lagen onderscheiden: de netwerklaag en de occupatielaag. De netwerklaag bestaat uit een raamwerk van infrastructuur, waterwegen, spoorlijnen etc. Veranderingen in de netwerklaag vergen vaak grote investeringen en werken lang door. De occupatielaag heeft de hoogste veranderingssnelheid die zich vaak binnen een generatie (10 tot 40 jaar) voltrekt. Deze laag omvat wonen, werken en recreëren, maar ook luchtkwaliteit en biodiversiteit





1866.

367 Buiders. 3975 Inwoners.

Tijgave van Hugo Suringar te Leeuwarden



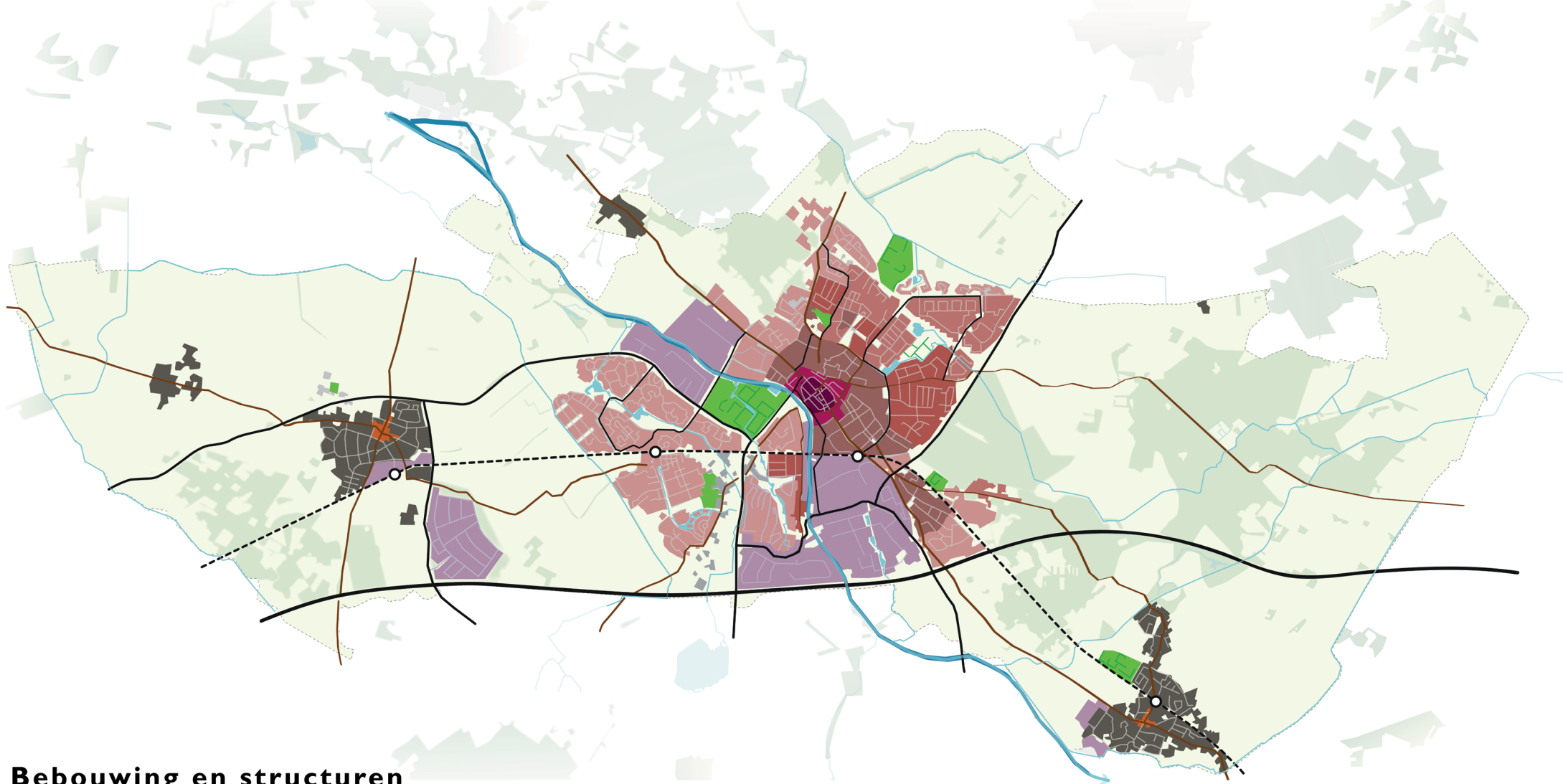
Ruimtelijk casco Doetinchem

Historie & bebouwing

Historie & bebouwing

De gemeente Doetinchem bestaat naast de stad Doetinchem uit de dorpen Wehl en Gaanderen. Ook zijn er enkele buurtschappen: Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde. In de stad Doetinchem is het middeleeuwse eivormige centrum nog altijd herkenbaar in het stratenpatroon. De groei van de stad kwam na het midden van de 19e eeuw op gang; in eerste instantie breidde de stad zich uit langs de invalswegen naar andere plaatsen. In de 20e eeuw ontstonden nieuwe wijken, eerst aan de noordoostzijde van het centrum, later ook aan de overzijde van de Oude IJssel. Het dorp Wehl is ontstaan op een kruispunt van wegen. Het historische dorpshart vormt met diverse voorzieningen het centrum van het dorp. Een groot deel van de woningen in het dorp is van na de Tweede Wereldoorlog. Het dorp Gaanderen is ontstaan vanuit diverse buurtschappen die aan elkaar zijn gegroeid. Bebouwing ontstond vooral langs de Hoofdstraat en de Rijksweg. Het terrein van de voormalige Pelgrimfabriek in het hart van Gaanderen is getransformeerd tot een woonwijk. Langerak is van oorsprong een buurtschap met enkele boerderijen dat zich ontwikkelde tot een lintdorp doordat er woningen gebouwd werden voor de werknemers van de ijzergieterij. Nieuw-Wehl oogt eerder als een klein dorp dan een buurtschap. Vanuit een voormalig klooster ontstond een zorginstelling die het karakter van het dorpje mede bepaalt. IJzevoorde is een klein buurtschap aan de oostzijde van Doetinchem met woningen in lintbebouwing.





Bebouwing en structuren

woonmilieus in de stad

- centrum stedelijk plus
- centrum stedelijk
- buiten centrum (vooroorlogs)
- buiten centrum (vroeg naoorlogs)
- buiten centrum (laat naoorlogs)
- buiten centrum (laat 20^e eeuws)

woonmilieus in de dorps

- centrum dorps
- dorps

overig stedelijk gebied

- bedrijventerrein
- sportterreinen

stedelijke structuren

- historische linten
- infrastructuurlijnen
- Oude IJssel
- waterstructuren
- stations



0 1 2.5 km

Ruimtelijk casco Doetinchem

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid

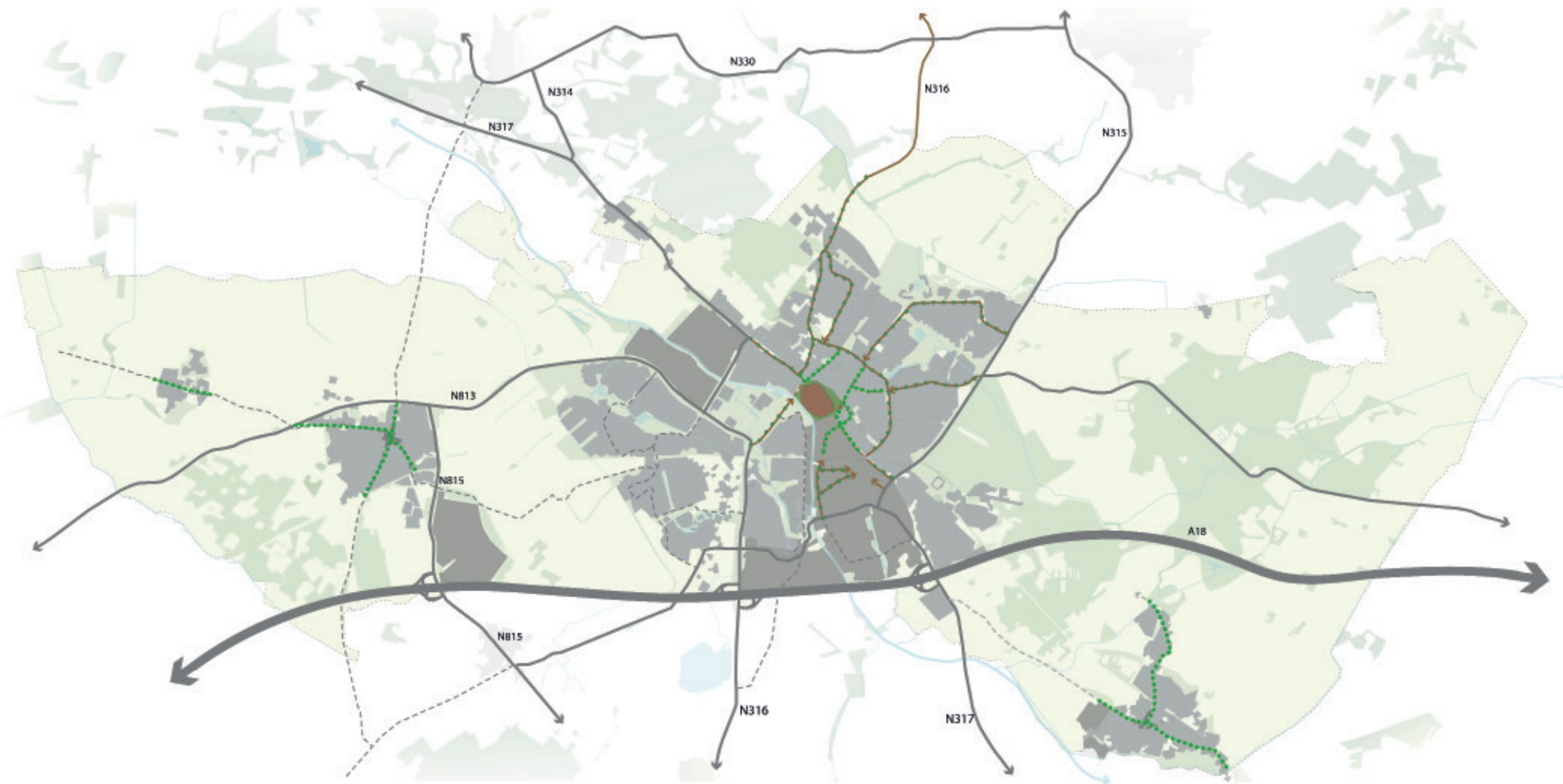
Door de ligging aan de A18 en de spoorlijn Arnhem-Winterswijk is Doetinchem relatief goed bereikbaar in de Achterhoek. Met vier treinstations is Doetinchem goed bedeed. Voor de kortere afstand is Doetinchem per fiets ook goed ingebed in het regionale fietsnetwerk. In de wegenstructuur van de stad Doetinchem zijn de invalswegen vanuit vrijwel alle windrichtingen nog altijd goed te herkennen. Wat opvalt aan de hoofdstructuur in Doetinchem:

- Duidelijk oostelijke en westelijke structuur, echter geen klassieke ringstructuur.
- Doetinchem heeft vooral inprikkers en routes door de stad. Daarmee ook relatief veel doorgaande wegen in de stad.
- De zwaarste/grootste verkeersrelaties liggen tussen de stad en de A18.








Met de beoogde groei van Doetinchem zal er ook een toename zijn in verkeersbewegingen. Daarvoor wordt op dit moment een mobiliteitsplan opgesteld. De volgende aandachtspunten/kansen zijn belangrijk:

- Benutten en optimaliseren van de bestaande infrastructuur o.a. door duidelijke verkeerscirculatie.
- De voetganger/fiets staat meer centraal in combinatie met de RegioExpres.
- 30 km/u wordt het nieuwe uitgangspunt binnen de bebouwde kom. Alleen waar het nodig is geldt 50 km/u.
- Inprikkers (groene stadsstraten met bijbehorend beeld en functie) naar het centrum en circulatie naar de hoofdstructuur (zie pagina 59).
- Rondom het ei alleen bestemmingsverkeer/autoluw.
- Belangrijke fietsroutes en belangrijke routes voor auto's zoveel mogelijk ontvlechten.
- Completeren en verbeteren van het fietsnetwerk.








Bestaande situatie: regionale bereikbaarheid & verstedelijking

-  Autosnelweg / A18
-  Gebiedsontsluitingswegen (binnen en buiten kom)
-  Ondergeschikte wegen (verbindende wegen in wijken en buitengebied)
-  Spoorlijn Arnhem - Winterswijk
-  Bestaande bedrijventerreinen
-  Bestaande woongebieden
-  Bestaand stedelijk groen & natuur buitengebied

Kansen onderzoeken - relatie mobiliteitsvisie

-  Groene stads- en dorpsstraten
-  Groene stadsinprikkers
-  Doetinchems ei meer autoluw/autovrij



Ruimtelijk casco Doetinchem

Landschappen

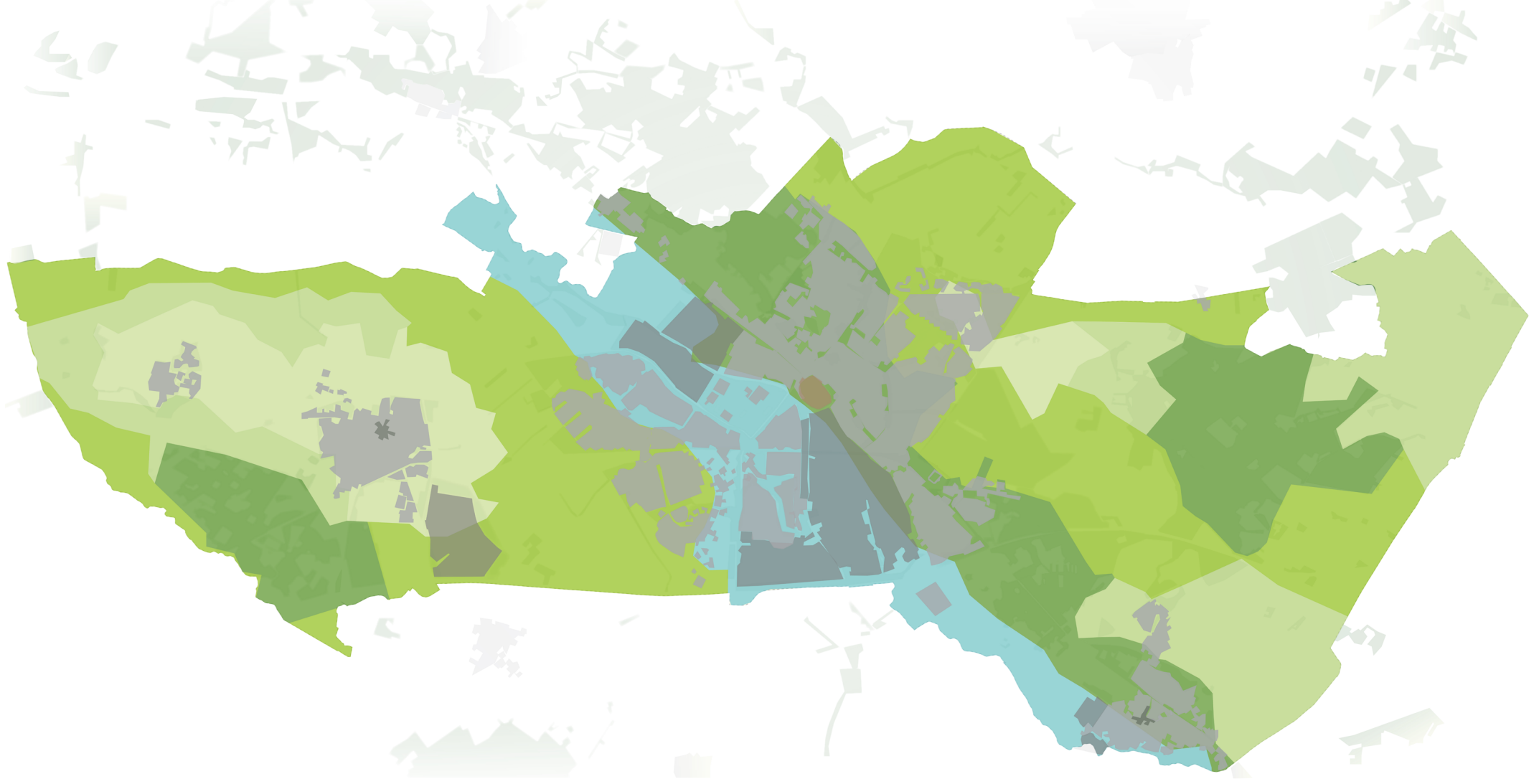
Landschappen

De gemeente Doetinchem bestaat voor een belangrijk deel uit landelijk gebied. De stad Doetinchem is binnen dat landschap ooit ontstaan op de meest logische plek qua ondergrond. Aan de rivier de Oude IJssel en op de hoger gelegen uitlopers van het rivierduin. Dit duin strekt zich uit van oost naar west en is nog goed zichtbaar in delen van de stad en in het dorp Gaanderen. De bebouwing zorgt voor onderbrekingen waardoor het duin geen gave verschijning meer is in het landschap. Het duin is nog het meest authentiek en herkenbaar op landgoed Hagen ook wel bekend als de Kruisbergse bossen. Het rivierduin en de rivier brengen min of meer een landschappelijke scheidslijn teweeg binnen het landschap van de gemeente Doetinchem. Grofweg kun je zeggen dat het landschap boven de rivier hoog en droog is en daaronder laag en nat.

In Doetinchem zijn de volgende landschapstypen te onderscheiden: essenlandschap, kampenlandschap, broek- en heideontginningenlandschap, rivierweidenlandschap en bos- en landgoederenlandschap. De opvallendste kenmerken van Doetinchem zijn:

- De fraaie en de waardevolle ligging tussen het bos- en landgoederenlandschap die herkenbaar is aan de noordwestkant Doetinchem (Kruisbergsebossen) en zich oostelijk uitstrekt naar Gaanderen.
- De ligging aan het lagere en natte natuurgebied de Zumpe aan de oostzijde van Doetinchem.
- Het lagere rivierweidenlandschap aan de zuidkant van de Oude IJssel.
- Het dorp Gaanderen dat aan de zuidzijde ligt op het lagere rivierweidenlandschap en aan de noordzijde ligt op de kenmerkende en waardevolle hogere rivierduinen (bos- en landgoederenlandschap).
- De essen- en kampenlandschappen liggen met name aan de noordzijde van Gaanderen en voor groot deel rondom Wehl.
- Aan de westzijde van Wehl ligt het waardevolle bos- en landgoederenlandschap Stille Wald. De broekontginningslandschappen liggen aan de noordzijde en zuidzijde van de stad Doetinchem.





landschapstypen

- essenlandschap
- kampenlandschap
- natte broek- en heideontginningen
- rivierweidenlandschap
- bos en landgoederenlandschap
- bebouwing



Ruimtelijk casco Doetinchem

Landschappen Kansen voor groen in Doetinchem

Landschappen

Groen en landschap zijn heel bepalend geweest bij het ontstaan en de groei van stad en dorpen maar ook voor de woonbeleving. In het oude stroomgebied van de Rijn waren de drogere plekken de aangewezen locaties voor dorpen als Wehl en Nieuw-Wehl. Net als de stad Doetinchem hebben de dorpen Langerak en Gaanderen zich op de grens van het droge rivierduin naar vruchtbare riviergronden ontwikkeld. Deze landschappelijke verschillen zijn zichtbaar binnen de stadsgrenzen en in de dorpen. Bij nieuwe ruimtelijke keuzes is de landschappelijke en hoogteligging steeds belangrijker.

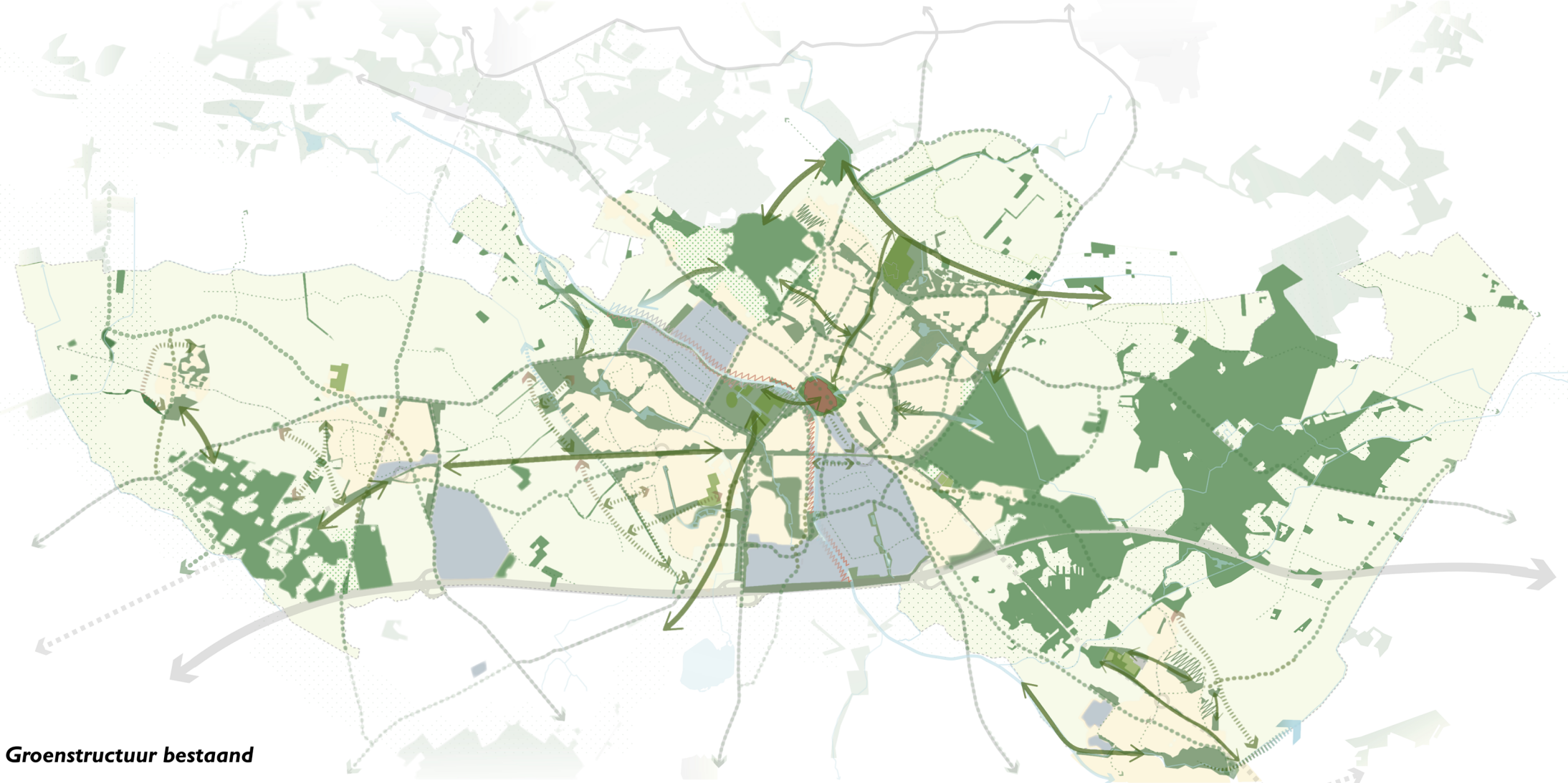
De gemeente heeft een grote diversiteit aan natuurgebieden; een open landschap met beken en rivierduinen zoals bij Gaanderen, landgoederen en bosgebieden zoals de Kruisbergsebossen, het Wehlse bos en de Slangenburg en parken binnen de bebouwde kom zoals natuurpark Overstegen in Doetinchem en Akkermansbeek in Gaanderen.

Kansen voor groen in Doetinchem

De groeiopgave voor Doetinchem wordt gezien als kans om Doetinchem als groene stad ook te versterken. Recent heeft de gemeente daarvoor beleid geformuleerd. We hanteren de volgende beleidsuitgangspunten/kansen voor groen:

- We behouden onze bestaande hoofdgroenstructuur en waar deze nog niet goed aaneengesloten is, versterken we deze.
- We versterken de koppeling tussen de groene en blauwe (water) structuur.
- We streven naar een gezonde woon-, werk- en leefomgeving, met voldoende groen en hanteren daarbij de 3-30-300 vuistregel (zie principe afbeelding hieronder).
- We willen de hoeveelheid groen laten meegroeien met de groei van de stad en onze dorpen.
- We streven naar een hoogwaardig en vitaal groenbestand.
- We hanteren natuurinclusief ontwikkelen als norm, en streven naar het behoud van een basiskwaliteit natuur als ondergrens.
- We koesteren de kwaliteiten in het buitengebied die passend zijn bij het Achterhoekse landschap.
- We streven ernaast om het Doetinchems ei meer in het groen te leggen (herstel stadssingels).
- We grijpen de kansen aan om de beleving en het groen te versterken aan de Oude IJssel
- Realisatie van groene stadstraten (minder grijs, meer groen).
- Nieuwe stads- en dorpsranden bieden kansen om de groenstructuur te versterken (koppelkansen).





Groenstructuur bestaand

- Stedelijk groen (hoofdgroenstructuur gemeente)
- Sportparken in het groen
- Natuur buitengebied (Gelders natuurnetwerk)
- Natuur buitengebied - buiten gemeentegrenzen
- Buitengebied Doetinchem - gemeentegrens
- Water hoofdstructuren
- Hoofdstructuur bomen en lintwegen
- Nevenstructuur bomen en lintwegen

Kansen groenstructuur - relatie groenstructuurplan

- Doetinchems ei meer autoluw/autorvrij - herstel stadssingel
- Ruimte voor recreatie/wonen/groen aan Oude IJssel
- Gewenste versterking/verbinding natuur/groen
- Koppelkansen stad- en dorpsranden en versterking groen/natuur
- Koppelkansen woningbouw combineren met stadsgroen
- Kans versterking natuur, groen of behoud openheid
- beleid provincie bestaand
- Groene ontwikkelingszone - ecologische verbindingzones (GO)



Ruimtelijk casco Doetinchem

Water, bodem en hittestress

Water, bodem en hittestress

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte(stress), droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen. Daarom heeft de gemeente een klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. Deze is gebaseerd op vijf pijlers. Elke pijler heeft een visie en ambities voor de komende 30 jaar. Voor de woonvisie zijn de belangrijke pijlers:

- Stad en dorp gezond en groen. De bestaande stedelijke omgeving transformeren we samen waar nodig.
- Adaptief landelijk gebied. Watersysteem, natuur en landbouw innoveren we samen tot een klimaatbestendig landelijk gebied.
- Ontwikkelingen klimaatbestendig. We bouwen met het oog op de toekomst. Als we nu iets ontwikkelen, houden we rekening met het klimaat van de toekomst.

Het gemeentelijk beleid gaat over de bestaande bebouwde omgeving (onze stad en dorpen), het landelijk gebied en nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw. In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat we nieuwe ontwikkelingen klimaatbestendig realiseren. Nieuwbouw en herinrichtingen doen we klimaatbestendig waarbij de ambities uit pijler 'stad en dorp gezond en groen' en 'robuuste vitale infra en objecten' worden meegenomen. We koppelen de klimaatadaptatie aan andere opgaven en ontwikkelingen.



WATER
OVERLAST

MEER REGEN



OVER
STROMING

HOGER WATER



HITTE

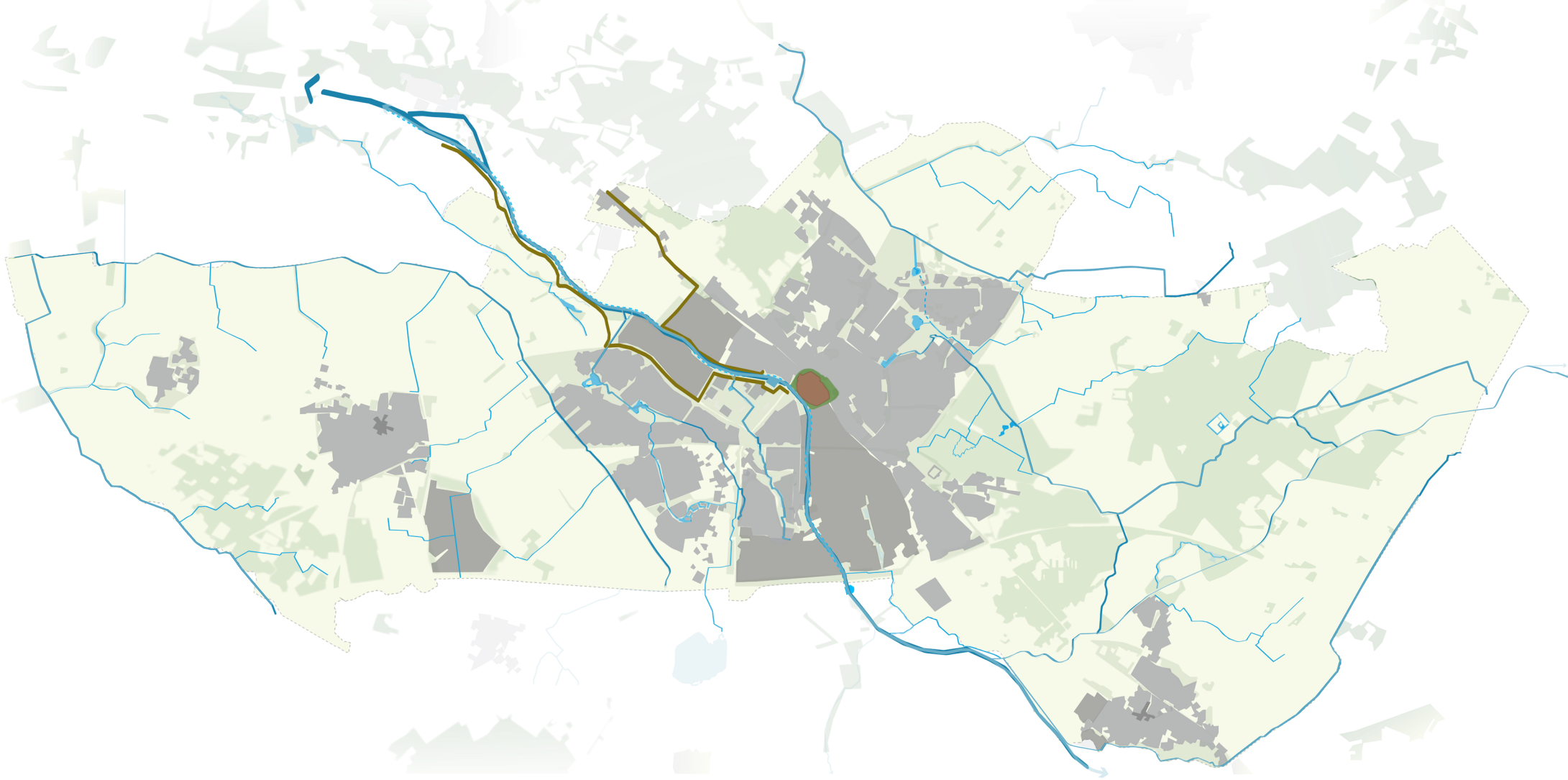
MEER HITTE







DROOGTE

DROGERE ZOMERS





water

-  Oude IJssel (hoogwaterafvoer Rijn)
-  primaire waterkering (dijkkring 48 en 49)
-  beken en hoofdwatgangen (Waterschap Rijn en IJssel)
-  overige watergangen

scheepvaart

-  binnenvaartroute Oude IJssel



Ruimtelijk casco Doetinchem

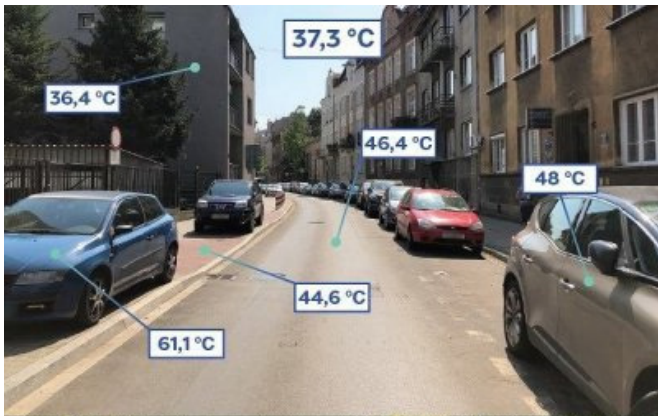
Water, bodem en hittestress

Water, bodem en hittestress

In het kader van het gemeentelijk beleid zijn analyses uitgevoerd van de te verwachten effecten van klimaatverandering in Doetinchem. Hiervoor zijn kaarten ontwikkeld met daarop de te verwachten effecten bij hevige neerslag, langdurige droogte, extreme hitte en overstromingen, uitgaande van KNMI-scenario's voor 2050. De resultaten staan in de Klimateffectatlas Doetinchem (www.weetvanwater.nl/klimaatatlas). Met name in de lagere gebieden en de overstromingsgevoelige gebieden (zone bij de Oude IJssel) is er kans op waterschade en zal er veel aandacht moeten zijn voor ruimtelijke keuzes en klimaatbestendig ontwerpen. De kaart op pagina 67 geeft het hittestressbeeld weer op een warme dag. Met name de stedelijke omgevingen met weinig groen worden aanzienlijk warmer dan de groene woongebieden, de parken en het buitengebied.






De gemeente heeft de strategie voor klimaatadaptatie uitgewerkt in een eerste integrale uitvoeringsagenda 2022-2026. Deze agenda is een eerste stap om onze visie en ambities voor de komende 30 jaar te bereiken.



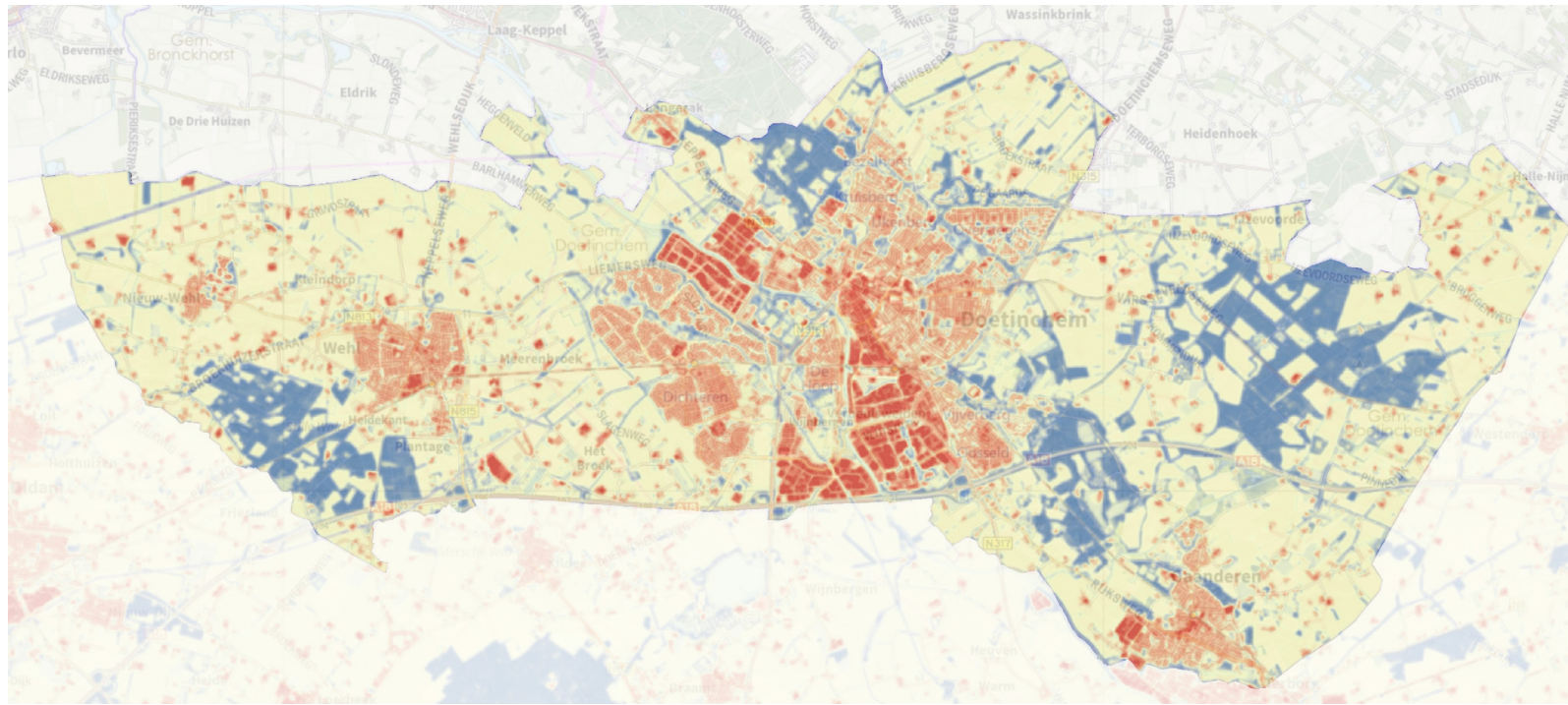


Wat zie ik op de kaart?

TEMPERATUURVERSCHILLEN

	Veel koeler		Warm
	Koel		Veel warmer
	Normaal		

De kaart geeft aan in welke gebieden het op warme dagen extra heet aanvoelt, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van veel bebouwing en verharding. Ook zijn de koelere plekken in de omgeving zichtbaar, zoals wegen met laanbeplanting, parken en bosgebieden.



STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Bouwen aan stad en landschap

Bouwen aan stad en landschap

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit vijf speerpunten en een kaartbeeld voor Doetinchem. We lichten eerst de vijf speerpunten toe. Op pagina 71 is het kaartbeeld weergegeven.

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA

De groeiopgave voor Doetinchem zien we niet als een doel op zich, maar als een kans om Doetinchem kwalitatief te versterken. In 2036 wil Doetinchem nog steeds de levendige centrumgemeente van de Achterhoek zijn die haar eigen inwoners en bezoekers veel te bieden heeft. Doetinchem leeft en bruist en is voor jong en oud de ontmoetingsplek in de Achterhoek. Het strategisch inzetten van het ontwikkelingspotentieel binnen het bestaande weefsel van de stad en de dorpen biedt daarbij uitgelezen kansen om Doetinchem kwalitatief te versterken. Het DNA van Doetinchem staat hierbij centraal. Het begrip DNA gaat over de sporen die de bewoners hebben nagelaten, de verhalen die Doetinchem heeft gemaakt tot wat het nu is. Elke dag komen daar nieuwe verhalen bij. Het is een onderdeel van de opgave om de cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken van Doetinchem te laten doorklinken in nieuwe ontwikkelingen. Zorgvuldig omgaan met het verleden is dan ook geen pleidooi voor nostalgie, maar voor een betekenisvolle hedendaagse leefomgeving die niet voorbijgaat aan hetgeen er in Doetinchem was. Het hergebruik van bestaande waardevolle gebouwen en landschapselementen vraagt natuurlijk ook om bijzondere aandacht. Daarnaast mag Doetinchem, als centrumgemeente, meer stadse allure krijgen, door te werken aan 'Doetinchemse stedelijkheid'. Dit doen we door verhaallijnen uit het verleden te combineren met hedendaagse ambachtelijke architectuur, biobased materialen (uit de Achterhoek) en een openbare ruimte die klimaatbestendig is. De nieuwbouw in de stad is stedelijk, terwijl we in de dorpen, dorps- en stadsranden en het landelijk gebied juist de ruimte bieden voor ruim wonen met allure. De volgende speerpunten worden gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen:

- Identiteit/verhaal van de plek staat centraal.
- Landschap/cultuurhistorie van de plek staat centraal.
- Ambachtelijke, duurzame en biobased nieuwbouw/architectuur.
- De menselijke maat met Doetinchemse stedelijkheid staat centraal.

2. Bouwen in en aan buurten

We grijpen de bouwopgave aan als kans om bestaande buurten te versterken. We bouwen de nieuwe woningen in de nabijheid van voorzieningen. In de buurt bouwen betekent automatisch dat ook andere doelen dan wonen worden gediend. Een greep: versterking van de economische vitaliteit, verduurzaming en slimme benutting van schaarse ruimte, verbetering van het woon- en leefklimaat, versnelling van de energie- en mobiliteitstransitie. Toevoeging van woningen in de buurt biedt belangrijke koppelkansen om andere maatschappelijke opgaven aan te pakken. 'In de buurt' is geen vastomlijnde, strak gedefinieerde plek. Wat in de buurt is, en wat niet, wordt bepaald door te kijken naar nabijheid. Werk, school, winkels, gezondheidszorg, sport, recreatie en landschap moeten te voet, per fiets of met het OV goed bereikbaar zijn. Nabijheid betekent dus dat nieuwe ontwikkelingen dáár komen, waar al veel mensen wonen of werken en waar het openbaar vervoer en het fietsnetwerk goed geregeld zijn, of dat makkelijk kunnen worden.

3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes

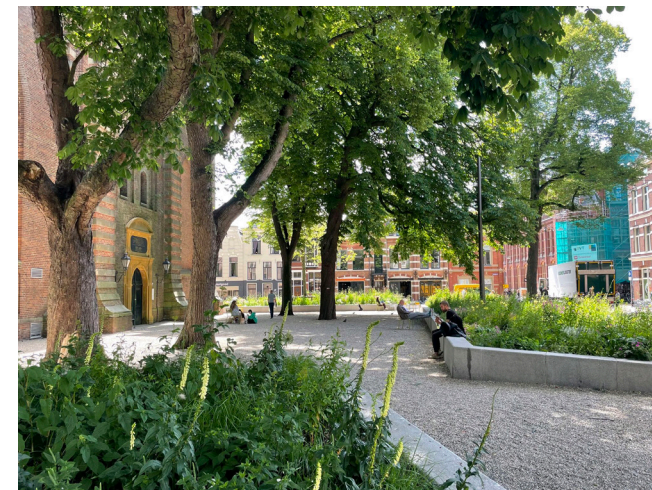
Het Rijk heeft aangegeven dat bodem en water sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Dit betreft maatwerk, want er zijn grote verschillen tussen gebieden in Nederland. Bij de Doetinchemse woningbouwontwikkelingen houden we rekening met de volgende aandachtspunten:

- Effecten van nieuw ruimtegebruik worden niet afgewenteld op toekomstige generaties, andere gebieden of functies. Een actie op de ene locatie mag niet leiden tot een onbedoeld effect elders. We houden bij de ruimtelijke keuzes op voorhand rekening met toekomstige klimaatveranderingen en het water- en bodemsysteem.
- Bij locatiekeuzes wordt aangesloten bij de natuurlijke kenmerken van het water- en bodemsysteem. We voorkomen locatiekeuzes waarvoor sterke regulering nodig is van bodem en water.
- Zorg voor voldoende ruimte voor het bergen en afvoeren van water (dus niet bouwen op locaties die daarvoor nodig zijn of waar de waterfunctie bepalend is).
- Nieuwe wijken worden toekomstigbestendig met een aanpasbare inrichting voor de lange termijn, door te ontwerpen met het klimaat in de toekomst in het achterhoofd.
- Waar mogelijk worden kansen aangegrepen voor herstel van het water- en bodem systeem bij woningbouw. Denk bijvoorbeeld aan het versterken van een groenstructuur of verbeteren van een watersysteem. Dit betekent ruimte-reservering bij nieuwe plannen voor water en groen en zo min mogelijk verharding/afdekken.

4. Waar nodig stadsranden en dorpsranden

Het streefbeeld gaat uit van het principe van een compacte stad en dorpen waarbij de woningbouwopgave zoveel mogelijk in de stad en de dorpen wordt gerealiseerd. In beginsel is er in de stad en dorpen voldoende ruimte om de woningbouwopgave te realiseren. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er vanzelfsprekend onzekerheid is of alle projecten in voldoende mate gerealiseerd gaan worden. Daarnaast is er kwalitatief ook behoefte aan meer landelijke woonmilieus. Het is wenselijk om toekomstgericht voldoende flexibiliteit en uitbreidingsruimte te bieden. In Doetinchem kiezen we ervoor om (relatief) kleinschalig uit te breiden in de buurt van de bestaande stad en dorpen.

De gebieden op de kaart op pagina 71 zijn zeer ruime zoekzones, waarbinnen een klein gedeelte ontwikkeld kan gaan worden. Bij deze stads- en dorpsranden worden telkens de koppelkansen meegenomen om natuur/groen te versterken en worden klimaatadaptieve maatregelen genomen.



STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Kansen per kern

5. Woonmilieus voor ontwikkelingen

Het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus moet samengaan met het realiseren van een samenhangend stads- en dorpsbeeld. Hierbij is van belang dat woonontwikkelingen altijd in samenhang worden ontworpen. Denk aan slimme routes naar voorzieningen en nieuwe verbindingen met het landelijk gebied. Bij de woonmilieus staan telkens landschap, openbare ruimte en woongebouwen centraal:

- We zetten in op het versterken van Doetinchems DNA waarin ruimte is om duurzaam en met versterking van groen te verdichten.
- Het landschap draagt bij aan het groene Doetinchem.
- De openbare ruimte draagt bij aan het gastvrije, klimaatbestendige en toegankelijke Doetinchem.
- De centrale gedachte voor de openbare ruimte bij nieuwe wijken is 'lekker te voet'.

Kansen per kern

In de volgende paragraaf worden de belangrijkste ontwikkelkansen per woonmilieu toegelicht. Hieronder zijn de belangrijkste ontwikkelkansen per kern kort benoemd:

Doetinchem

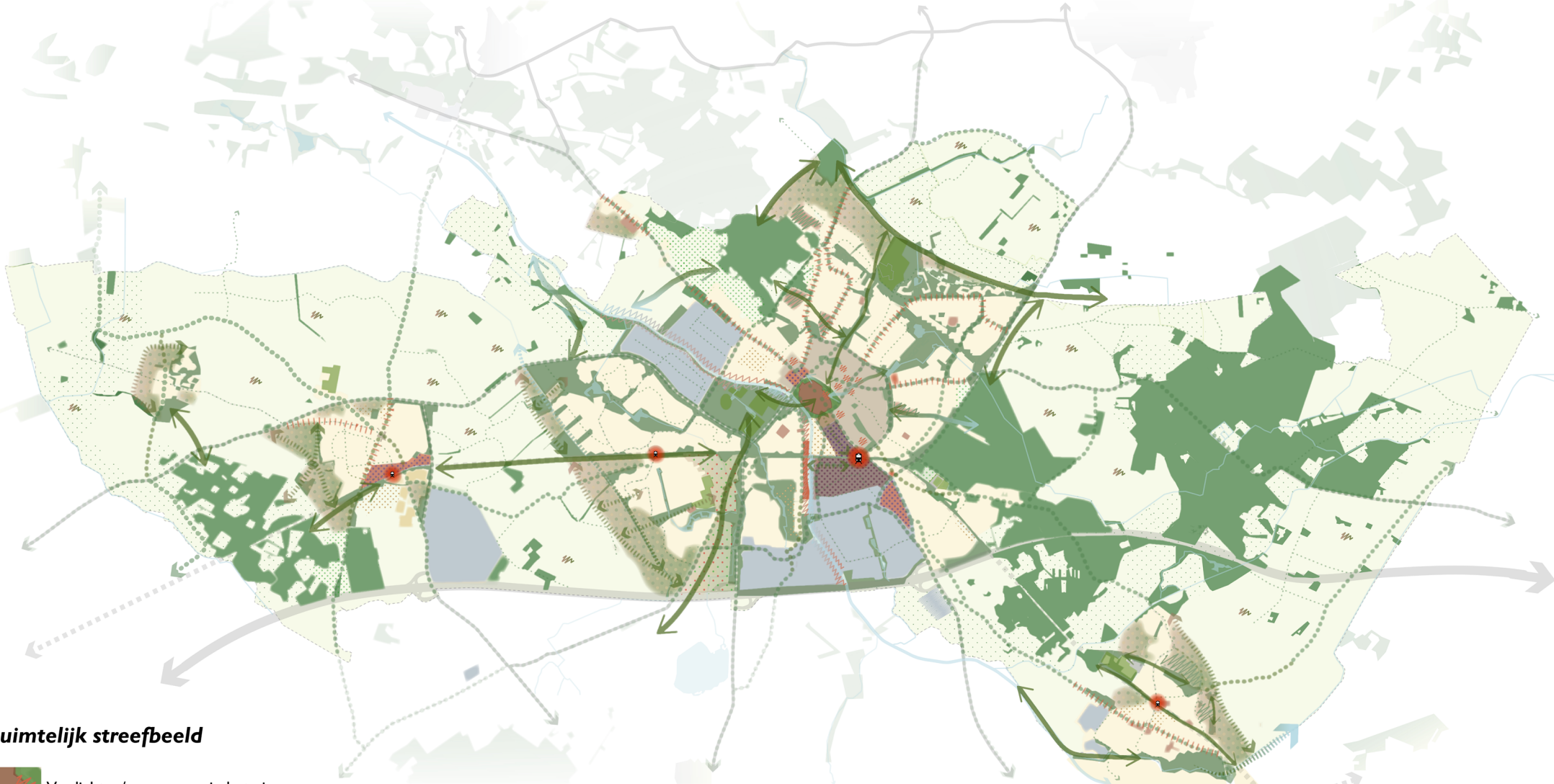
- Verdichten en transformatie in het ei en de stadsschil.
- Spoorzone Doetinchem als belangrijkste nieuwe gebied voor wonen, werken en leren.
- Nieuwe (relatief) kleinschalige stadsranden nabij bestaand stedelijk weefsel.
- In de woongebieden en aan de stadslinten diverse kansen voor transformatie en verdichting.

Wehl

- In de kern Wehl liggen er rondom het station kansen voor transformatie.
- Aan de linten liggen kansen voor herontwikkeling van winkels naar wonen.
- Het aantal plekken voor inbreidingslocaties is beperkt.
- Aan de dorpsranden liggen kansen om woningbouw te realiseren en groene gebieden te verbinden.
- De dorpsranden liggen in waardevolle gebieden; bij de vervolgitwerking gaan we nadere keuzes maken. Bouwen in lage dichtheid en versterken groenstructuur zijn belangrijk.

Gaanderen

- Aan de Rijksweg liggen kansen voor transformatie en verdichten.
- Nabij het spoor liggen enkele kansrijke inbreidingslocaties.
- Aan de dorpsranden liggen kansen om woningbouw te realiseren en groene gebieden te verbinden.
- De dorpsranden liggen in waardevolle gebieden; bij de vervolgitwerking gaan we nadere keuzes maken. Bouwen in lage dichtheid en versterken groenstructuur zijn belangrijk.



Ruimtelijk streefbeeld

- | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|---|
| | Verdichten/vergroenen in het ei | | Ruimte voor recreatie/wonen/groen aan de Oude IJssel | | Stedelijk groen (hoofdgroenstructuur gemeente) | |
| | Verdichten/vergroenen en stadsreparaties stadsschil | | Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden | | Water hoofdstructuren | |
| | Verdichten aan de groene stadslinten en dorpslinten | | Groene stadsentree met erven wonen/werken in het groen | | Hoofdstructuur bomen en lintwegen | |
| | Gemengd stedelijk wonen, werken en leren spoorzone | | Wonen combineren met kansen voor groen/water | | Nevenstructuur bomen en lintwegen | |
| | Stations als verdichtingskans | | Gewenste versterking/verbinding natuur/groen | | Bestaande grote plannen in voorbereiding | |
| | Kansrijke gebieden wonen/werken combineren | | Koppelkansen stads- en dorpsranden en versterking groen/na- | <small>Bestaand beleid provincie</small> | | Gelders natuurnetwerk (GN) |
| | Kansrijke gebieden transformatie kantoren | | Kans versterking natuur, groen of behoud openheid | | | Groene ontwikkelingszone - ecologische verbindingzones (GO) |
| | Kansrijke herontwikkelingslocaties woongebieden | | Ruimte voor wonen in het landelijk gebied | | | |
| | Kansrijk gebied wonen aan de Oude IJssel | | | | | |



STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Woonmilieus Doetinchem

Woonmilieus Doetinchem

De kwalitatieve groei van Doetinchem vindt plaats aan de hand van de woonmilieus. Het stedenbouwkundig streefbeeld is zodanig opgesteld dat elk gebied een woonmilieu heeft. Elk woonmilieu staat voor een specifiek ruimtegebruik en karakter. Aan de hand van criteria voor functies, bebouwing en openbare ruimte hebben de verschillende milieus hun eigen typering gekregen.

De woonmilieus bieden ontwikkelende partijen een kwalitatieve richting voor de ontwikkeling van een locatie, zonder de invulling van de verschillende locaties al tot in detail vast te leggen. Voor iedere locatie wordt een verdere verfijning gemaakt.

De woonmilieus geven een eerste idee van de gewenste richting. Door te werken met woonmilieus wordt in de aanvangsfase richting gegeven aan de gebiedsontwikkelingen én gestuurd op ruimtelijke meerwaarde. Op die manier:

- wordt de attractiviteit van Doetinchem vergroot door diversiteit.
- wordt ontwikkeld gericht op identiteit.
- wordt de potentie van elk gebied benut.

In Doetinchem wordt er gewerkt met vijf woonmilieus (zie tabel op pagina 73).

Op locatieniveau zijn er vaak meerdere (sub)woonmilieus te herkennen.

Op locatieniveau kunnen er genuanceerde keuzes gemaakt worden door gemotiveerd te kiezen voor een ander woonmilieu of een combinatie van woonmilieus. We werken naast de reguliere woonmilieus ook met de bijzondere vorm 'wonen & werken'. Dit woonmilieu kan goed gecombineerd worden met de andere woonmilieus.

Door bijvoorbeeld een mix van werken en wonen te stimuleren in een voormalig kantoreengebied. Op de volgende pagina's worden de belangrijkste ontwikkellocaties per woonmilieu toegelicht. Voor de diverse woonmilieus zijn de potentiële doelgroepen benoemd. Omdat doelgroepen als zorg en bijzondere woonvormen in principe in elk woonmilieu terecht kunnen, zijn ze niet expliciet in een woonmilieu genoemd. Woningen worden conform de geldende regelgeving levensloopbestendig gebouwd. Voor de doelgroep starters is nadrukkelijk aandacht in het woningbouwprogramma van de woonmilieus. Bij de realisering van de projecten krijgen de woonmilieus nadere uitwerking en invulling. Voor onze (generieke) volkshuisvestelijke ambities verwijzen wij graag naar deel 2 van de woonvisie.



Woonmilieus Doetinchem



	Gemengd stedelijk wonen & werken	Stedelijk wonen	Stedelijk wonen nabij water	Dorps wonen	Wonen in het groen
Programma	Voornamelijk gestapeld wonen, gecombineerd met centrumvoorzieningen en werken. Hoge dynamiek en afwisseling wonen/werken.	Stedelijk wonen met voorzieningen in directe omgeving. In de plint ruimte voor kleinschalige werkvoorzieningen. Hoofd functie wonen, werkfuncties op strategische plekken denkbaar.	Stedelijk wonen aan de Oude IJssel met voorzieningen in directe omgeving. In de plint ruimte voor kleinschalige werkvoorzieningen en stadshoreca aan water.	Kleinschalig wonen met voorzieningen op beperkte afstand. Dorpse sfeer gecombineerd met buurtvoorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.	Ruim wonen op enige afstand van voorzieningen, maar wel in de buurt van de stad/voorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.
Doelgroep	Vooral gericht op kleinere huishoudens met wens voorzieningen dichtbij. Starters, 1 en 2 persoons huishoudens, ouderen met stedelijke oriëntatie.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op stedelijk wonen in nabijheid voorzieningen. Erg geschikt voor starters/senioren en jonge gezinnen die graag dichtbij voorzieningen wonen.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op stedelijk en compact wonen aan het water. Erg geschikt voor starters/senioren en jonge gezinnen die graag dichtbij voorzieningen wonen.	Gemengde doelgroepen, specifiek gericht op compact en grondgebonden wonen. Specifiek voor starters, senioren en gezinnen.	Vooral gericht op gezinnen en ouderen met oriëntatie op landelijk en rustig wonen. Specifiek geschikt voor mensen die rust zoeken nabij de stad. Woonclusters ook geschikt voor jongeren/senioren.
Typologie	Vooral gericht op appartementen en collectieve (dak)tuinen. Wonen wordt gecombineerd met werkfuncties. Werkfunctie komt ook voor als hoofd functie.	Gemengde woontypen: vooral appartementen en geschakelde woonvormen met kleine tuintjes of collectieve tuinen. Afwisseling tussen gestapeld wonen en compacte stadswoningen.	Gemengde woontypen: vooral appartementen en stadswoningen aan het water. Ruimte voor tuinen, kaders of terrassen aan het water.	Veel verschillende woningtypen denkbaar, maar wel vooral (kleine) grondgebonden woningen of collectief wonen aan openbaar groen.	Vooral gericht op 2-1 kappers, vrijstaande woningen en geschakelde grondgebonden woningen. Of geclusterd wonen in een erfje/hofje. Royale tuinen of compact met robuust groen.
Dichtheid	Bouwen in hoge dichtheid. Richtlijn ongeveer 60 - 150 woningen per hectare. Uitgeefbaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging. Richtlijn ongeveer 30-60 woningen per hectare. Uitgeefbaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging in stad. Richtlijn ongeveer 30-60 woningen per hectare. Uitgeefbaar gebied circa 75% of hoger.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 20-35 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 35% van de wijk openbaar groen.	Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 5-20 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 45% van de wijk openbaar groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.
Openbare ruimte	Compacte straatprofielen, groene openbare ruimtes zoals pleinen/ parken. Parkeren ondergronds of gebouwde parkeergarages op loopstand. Wijk gericht op ov/fiets, relatief lage parkeernomen. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren (half) ondergronds, parkeerdaken of bij uitzondering geclusterd op maaiveld. Afhangelijk van de ligging in stad of dorp. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren (half) ondergronds, parkeerdaken of bij uitzondering op maaiveld. Afhangelijk van de ligging in stad of dorp. Openbare ruimte klimaatbestendig.	Ruime straatprofielen met voldoende ruimte voor bomen en opvang hemelwater met wadi's. Mix parkeren eigen terrein of geclusterd in parkeercoffers.	Boombrijke groene omgeving met weinig verharding. Parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeercoffers. Groen draagt bij aan versterking stedelijk groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.
Bebouwing	Gestapelde en gesloten bouwmassa's. Richtlijn 4 tot en met 8 bouwlagen afhankelijk van locatie. Hoogteaccenten nabij station denkbaar tot en met 12 lagen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Overwegende gestapelde en gesloten bouwmassa's met binnentuinen. Richtlijn 3 tot en met 5 bouwlagen afhankelijk van ligging met hoogteaccenten. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Overwegende gestapelde en gesloten bouwmassa's afgewisseld met ruimte voor het water. Zichtlijnen van water en stad belangrijk. Richtlijn 3 tot en met 5 bouwlagen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Bebouwing in kleine korrelgrootte, afgewisseld met kleinschalige bouwmassa's. Richtlijn 1 tot en met 3 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.	Bebouwing in kleine korrelgrootte los gesitueerd in een groene setting. Richtlijn 1 tot en met 2 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.

Wonen - werken
Wonen in combinatie met kleinschalige bedrijven/ kantoren. Vooral in de stedelijk milieus kan wonen gecombineerd worden met werken.
Gemengde doelgroepen gericht op wonen en werken.
Woningen boven bedrijven, maar ook gemengde woonvormen in groene setting.
Sterk afhankelijk van de mengvorm en de specifieke locatie.
Compacte groene straatprofielen en binnentuinen. Parkeren half ondergronds, parkeerdaken of geclusterd openbaar.
Afwisseling tussen volumes wonen en werken. Of wonen combineren met werken. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.

STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Bandbreedte woningbouwaantallen

Bandbreedte woningbouw aantallen

Naast de kwalitatieve insteek hebben de woonmilieus ook de basis gevormd voor de kwantitatieve groeipotentie van het stedenbouwkundige streefbeeld. De woonmilieus zijn gekoppeld aan de kansrijke ontwikkellocaties in de stad. De oppervlaktes van de ontwikkellocaties zijn gekoppeld aan de dichtheden per woonmilieu. Afhankelijk van het woonmilieu is het aantal woningen per gebied bepaald. We onderscheiden hierin een minimum en een maximum op basis van de dichtheid per hectare.

In de tabel op pagina 75 staan de totale aantallen met een bandbreedte per gebied en gekoppeld aan een woonmilieu. Dit geeft een indicatie van de ontwikkelpotentie van de stad en de dorpen.

De getallen in het bestaand stedelijk weefsel van Doetinchem en dorpen bieden voldoende ontwikkelruimte voor de beoogde groeiambitie. Vanzelfsprekend zijn er veel onzekerheden of alle bepaalde ontwikkelingen uiteindelijk gerealiseerd gaan worden. Tegelijkertijd zullen er ook veel nieuwe ontwikkelingen ontstaan, die nu nog niet in beeld zijn. Door te werken met woonmilieus en een dynamische ontwikkelstrategie kan er flexibel ingespeeld worden op voldoende planvoorraad en actuele demografische ontwikkelingen.













Bij het woonmilieu 'gemengd stedelijk wonen & werken' is een aanname gedaan welk deel in aanmerking komt voor woningbouw en welk deel voor werken.

De stad- en dorpsranden zijn weergegeven als zoekgebieden. Dit zijn ruime gebieden, waarbinnen slechts een klein deel in aanmerking komt voor woningbouw, waardoor voor deze gebieden een (maximaal) percentage is aangehouden. Op basis daarvan is de potentiële ontwikkelingsruimte binnen de zoekgebieden in beeld gebracht. Dit geeft een indicatie en moet niet gezien worden als harde getallen.

Op de volgende pagina's wordt per woonmilieu de belangrijkste ontwikkelingsruimte benoemd.



Woonmilieus Doetinchem - bandbreedte indicatie woningbouwaantallen

		Hoge dichtheid			Lage dichtheid		
		Gemengd stedelijk wonen & werken	Stedelijk wonen	Stedelijk wonen nabij water	Dorps wonen	Wonen in het groen	Totaal & Toelichting
	Verdichten/vergroenen in het ei		119 - 239				
	Verdichten/vergroenen en stadsreparaties stadsschil		449 - 898				
	Verdichten aan de groene stadslinten en dorpslinten		260 - 520				
	Gemengd stedelijk wonen, werken en leren spoorzone	971 - 2428		110 - 221			Woonmilieu gemengd is deels op 50% capaciteit berekend i.v.m. bestaande bedrijven
	Stations als verdichtingskans		25 - 50				
	Kansrijke gebieden transformaties kantoren	378 - 946	331 - 827				Berekend op 50% capaciteit i.v.m. bestaande bedrijven
	Kansrijke herontwikkelingslocaties woongebieden	26 - 64	105 - 210		312 - 546		Woonmilieu dorps is deels op 25% capaciteit berekend ivm veel andere functies.
	Kansrijk gebied wonen aan de Oude Ijssel			105 - 210			
	Ruimte voor recreatie/wonen aan de Oude Ijssel			415 - 829			
	Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden					690 - 1379	Berekend op 25% van het totale zoekgebied.
	Groene stadsentree met erven wonen werken in het groen					131 - 263	Berekend op 25% van het totale zoekgebied.
	Ruimte voor woonerven in het buitengebied						
	Totaal mogelijke woningen per milieu	1375 - 3438	1289 - 2744	630 - 1260	312 - 546	821 - 1642	4427 - 9630

STREEFBELD DOETINCHEM 2036

Gemengd stedelijk wonen & werken

Gemengd stedelijk wonen, werken en leren spoorzone



Kansrijke gebieden transformaties kantoren



Kansrijke gebieden wonen/werken combineren



Gemengd stedelijk wonen & werken

Het hoogstedelijk wonen in de stad is ondergebracht in woonmilieu 'Gemengd stedelijk wonen & werken'. Appartementen voor starters, een- en tweepersonshuishoudens en ouderen met een uitgesproken stedelijke oriëntatie zijn hier te vinden. Dit woonmilieu gaat uit van bouwen in een hoge dichtheid met deels gesloten bouwmassa's, interessante binnengebieden, stegen en pleintjes. De menselijke maat en een schaal die past bij het Doetinchems DNA blijft belangrijk. Het woonmilieu kenmerkt zich ook door de combinatie van wonen en werken. Dit kan door klassieke werklocatie(s) of kantoorlocatie(s) geleidelijk te transformeren naar gebieden met een hoge dynamiek en levendigheid. Op pagina 79 zijn voorbeelden uitgewerkt van dit woonmilieu. De volgende gebieden in Doetinchem zijn kansrijke gebieden met dit woonmilieu:

Gemengd stedelijk wonen, werken en leren Spoorzone

Het gebied Spoorzone Doetinchem is het gebied dat hiervoor uitermate geschikt is en is voor Doetinchem de grootste gebiedsopgave voor de komende jaren. Er wordt op dit moment gewerkt aan een structuurschets. In de structuurschets worden de ruimtelijke keuzes opgenomen en tevens een uitwerking van het toekomstige woonmilieu. Het gebied is uitermate geschikt voor een hoog stedelijk woonprogramma met een hoge dynamiek met een sterke afwisseling tussen wonen, werken en andere (maatschappelijke) functies. Langs de Oude IJssel kan het woonmilieu 'stedelijk wonen aan het water' gerealiseerd worden.

Kansrijke gebieden transformatie kantoren

In Doetinchem zijn naast de spoorzone nog twee omvangrijke kantoorlocaties die geleidelijk getransformeerd kunnen worden naar een combinatie van wonen en werken. Het gaat om de omgeving Terborgseweg/Bedrijvenweg en de omgeving Hofstraat/Tramstraat. De gebieden kenmerken zich op dit moment door een klassieke opzet van een kantoorlocatie. De verwachting is dat de ruimtebehoefte aan kantoorlocaties zal afnemen. Bestaande kantoren kunnen deels getransformeerd worden naar wonen. Er liggen ook kansen voor verdichting door optoppen (een extra laag bovenop de bestaande gebouwen) van de bestaande panden en/of verdichten op grootschalige parkeerterreinen. Het parkeren kan dan bijvoorbeeld opgelost worden door parkeerplaatsen in geclusterde gebouwde parkeervoorzieningen. Aan het spoor in Wehl ligt een kansrijk gebied voor transformatie van kantoren/werken naar een gemengd stedelijk woonmilieu. Het gebied ligt ingeklemd tussen het spoor en de woongebieden van Wehl. In de omgeving zijn er locaties getransformeerd naar wonen. Dit gebied is kansrijk voor een mix van wonen en werken, maar hoeft vanzelfsprekend niet de hoge stedelijkheid te krijgen zoals in Doetinchem.

Kansrijke gebieden wonen/werken combineren

Het zo efficiënt mogelijk benutten en het toekomstbestendig houden van de bestaande bedrijventerreinen is belangrijk voor de Doetinchemse economie. We constateren dat sommige delen van onze bedrijventerreinen op dit moment niet efficiënt worden benut, soms zelfs helemaal niet worden benut of (in ieder geval deels) niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Omdat ruime steeds schaarser wordt, vraagt dat om anders te kijken naar onze bedrijventerreinen. We moeten ze beter en intensiever benutten. Uiteraard is het belangrijk dat bedrijven op bedrijventerreinen zich kunnen blijven ontwikkelen of dat er voor hen geschikte nieuwe locaties voorhanden zijn. Op dit moment zijn nieuwe locaties voor bedrijven nauwelijks voorhanden, maar we verwachten dat er na 2030 nieuwe mogelijkheden zijn en er dus ook meer kansen komen om bedrijventerreinen om te vormen. Sommige gebieden aan randen van bedrijventerreinen lenen zich om te transformeren naar (voornamelijk) wonen, andere om om te vormen naar gecombineerd wonen en werken. Op de visiekaart zijn deze gebieden nog niet aangeduid, er wordt eerst een ruimtelijk en economisch onderzoek opgestart naar bedrijventerreinen. Functiemenging wordt hierbij meegenomen.

gemengd stedelijk wonen & werken

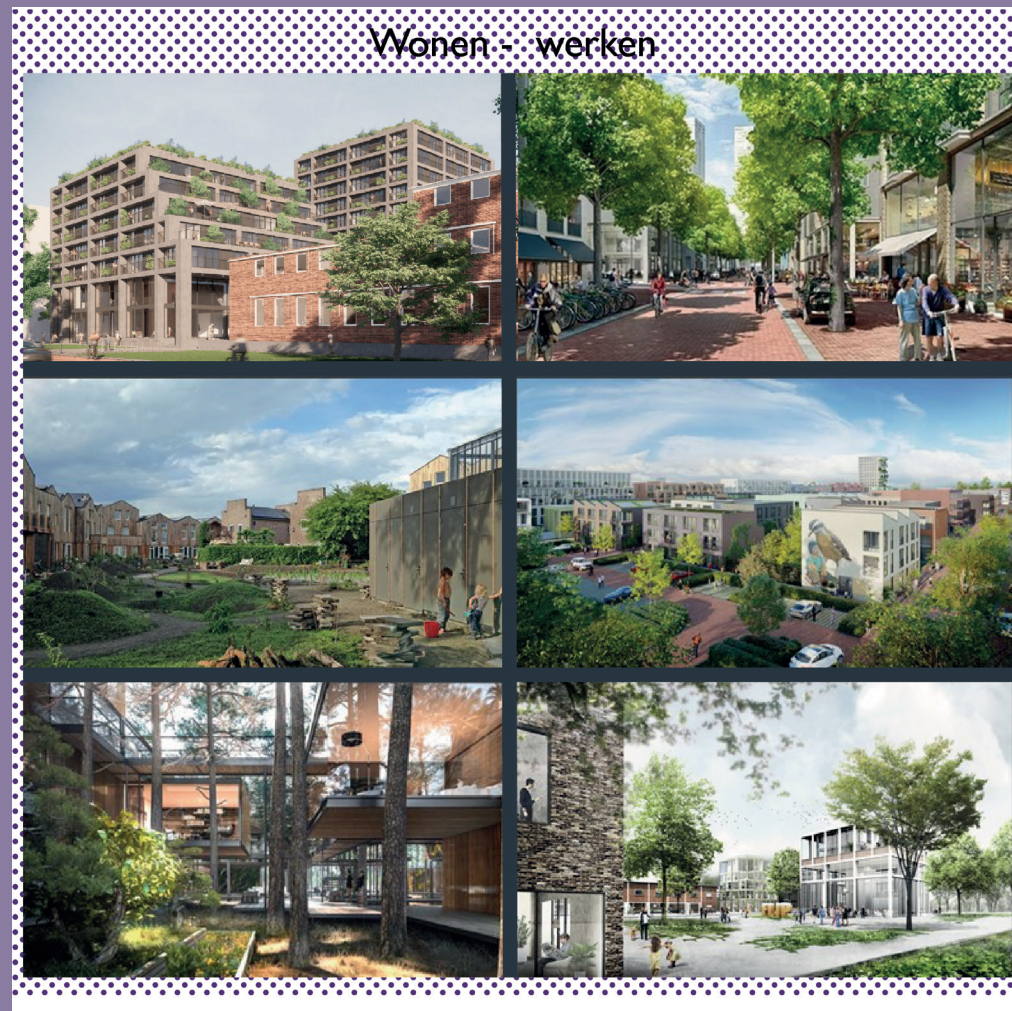


STREEFBELD DOETINCHEM 2036

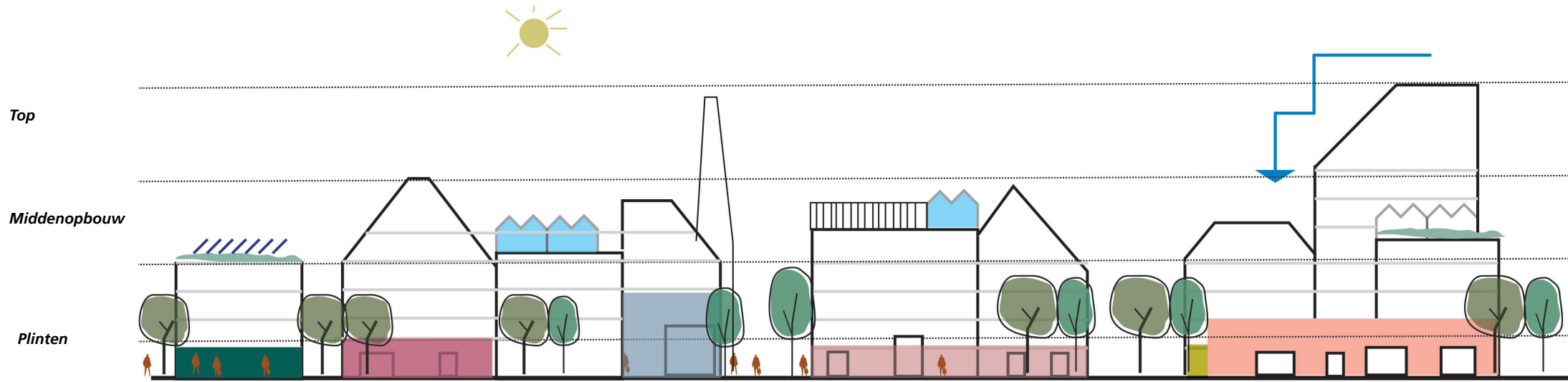
Wonen & werken

Wonen & werken

Het woonmilieu 'wonen en werken' is een bijzondere categorie en kan gecombineerd worden met de andere woonmilieus. Het woonmilieu biedt kansen om gebieden te transformeren/herontwikkelen naar gebieden met hoge dynamiek waarbij werken, wonen en andere functies gecombineerd worden. Op de afbeelding op pagina 79 is een voorbeeld weergegeven.

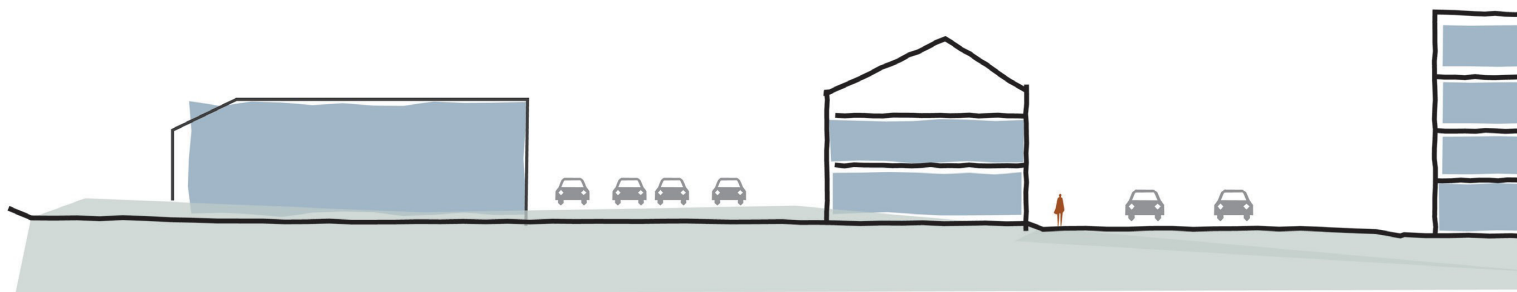


Voorbeeld woonmilieu gemengd stedelijk wonen & werken



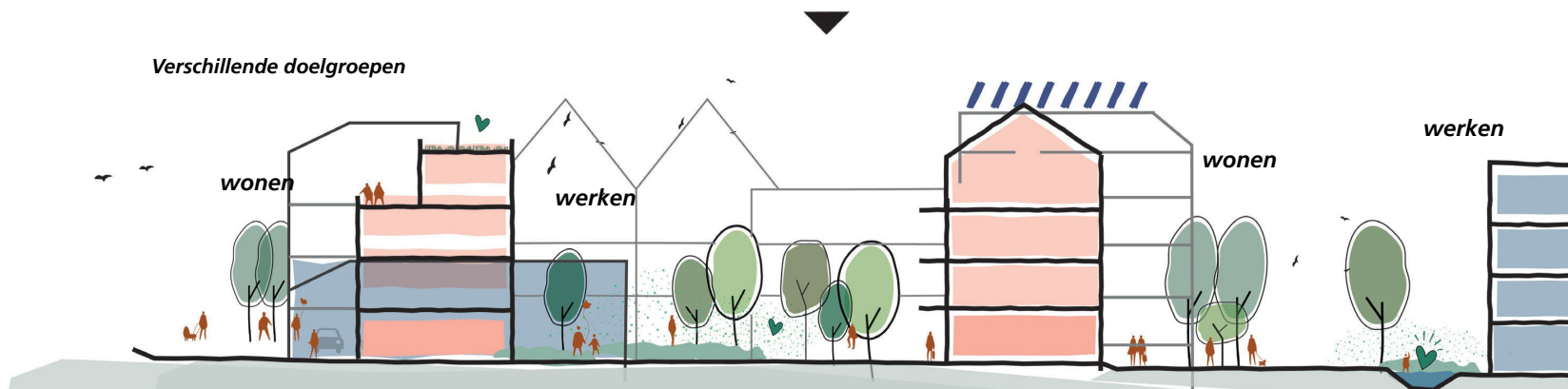
Voorbeeld van werken naar functiemenging

Huidige situatie



Verskillende doelgroepen

Nieuwe situatie



STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Stedelijk wonen

Verdichten/vergroenen in het ei



Verdichten/vergroenen en stadsreparaties stadsschil



Verdichten aan de stadslinten en dorpslinten



Stedelijk Wonen

Het woonmilieu 'stedelijk wonen' voorziet in compacte stedelijke woonprogramma's met een afwisseling tussen gestapelde woningen en grondgebonden (stads)woningen. De hoofdfunctie is wonen, maar zeker in de plinten komen er andere functies voor zoals werken, winkels en horeca. Het woonmilieu is geschikt voor gemengde doelgroepen die graag in de buurt van voorzieningen wonen. Zeer geschikt voor starters/senioren, maar ook voor jonge gezinnen die graag dicht bij de voorzieningen wonen. De bebouwingsdichtheid is relatief hoog en er wordt gewerkt met gesloten bouwmassa's met veelal binnenhoven. De dichtheid en bouwhoogte zijn wel sterk afhankelijk van de omgeving, waardoor er een ruime bandbreedte voor de dichtheid is aangehouden. De volgende gebieden hebben het stedelijke woonmilieu:

Verdichten/vergroenen in het ei

De ontwikkeling van Doetinchem vindt gedurende lange tijd plaats binnen de grenzen van wat vandaag nog herkenbaar is als het zogenaamde ei. Pas vanaf de tweede helft van de 19e eeuw speelt de ontwikkeling van de stad zich ook buiten het ei af, beginnend met de uitleg van de stad rond de Burgemeester van Nispenstraat en het Plantsoen. Ondanks dat de contouren van het ei (en de stadssingels daaromheen) nog goed herkenbaar zijn, zijn er ook veel karakteristieke kenmerken verloren gegaan. Bij de bouwopgaves in en rondom het ei is versterken/herstellen van oorspronkelijke karakteristieke essentieel. Tegelijkertijd liggen er in het Doetinchemse ei uitdagingen om het gebied te vergroenen en klimaatbestendig in te richten. In het ei zien wij kansen voor transformaties van winkels en kantoren. Ook behoort het 'optoppen' van bestaande panden tot de mogelijkheden. Bij alle transformaties is van belang aandacht te hebben voor klimaatbestendigheid, denk aan gevelgroen en groene daken. Daarnaast liggen er kansen om het gebied bij de Nieuwstad te herontwikkelen.

Verdichten/vergroenen en stadsreparaties stadsschil Doetinchem

De stadsschil ligt tussen het ei en de (latere) planmatige stadsuitbreidingen. Het gebied is een mozaïek van stedelijke fragmenten uit de negentiende en twintigste eeuw, met een grote verscheidenheid in ruimtegebruik en verschijningsvorm. Met het Masterplan Schil is dit gebied van Doetinchem al flink aangepakt. Desalniettemin liggen er in dit gebied veel kansen voor verdichten en stadsreparaties. Dit kan door omzetting van bijvoorbeeld werk/winkelfuncties naar wonen of door verdichting van bestaande woonlocaties.

Verdichten aan de stadslinten en dorpslinten

Naast het ei en de stadsschil van Doetinchem krijgen alle stadslinten en dorpslinten ook een stedelijk woonmilieu. Het gaat dan om de (oude) invalswegen naar het ei en de stadsschil. Denk aan de Varsveldseweg, Terborgseweg etc. In de dorpen hebben de doorgaande wegen zoals de Rijksweg in Gaanderen en de Keppelseweg in Wehl een stedelijk woonmilieu gekregen. De bebouwing aan de linten mag een hogere dichtheid krijgen dan de reguliere woongebieden. Op het stedenbouwkundig streefbeeld is een zonering voor de linten opgenomen. Bekende kansrijke locaties aan de linten zijn specifiek aangeduid.

Stedelijk wonen



STREEFBEEELD DOETINCHEM 2036

Stedelijk wonen nabij het water

Kansrijk gebied wonen aan de Oude IJssel



Ruimte voor recreatie/wonen aan de Oude IJssel



Deelgebied "spoorzone aan het water"



Stedelijk wonen nabij het water

Het woonmilieu 'stedelijk wonen nabij het water' is afgeleid van het woonmilieu 'stedelijk wonen'. De dichtheid en typologie komt overeen met het stedelijk woonprogramma. Onderscheidend is de ligging nabij het water (Oude IJssel). Bij dit woonmilieu kunnen specifieke woonprogramma's ontwikkeld worden die rekening houden met de ligging aan het water. Denk aan kadewoningen, vlonders en een openbare ruimte/bebouwing die klimaatbestendig is bij overstromingen. Ook is de beleving, groen en recreëren aan de Oude IJssel belangrijk. Dit kan door op strategische plekken zichtlijnen, wandelpaden en/of natuurlijke oevers aan te brengen. Bij ontwikkelingen specifiek aan de Oude IJssel zijn dit aandachtspunten. De volgende gebieden hebben het woonmilieu 'stedelijk wonen nabij het water':

Kansrijk gebied wonen aan de Oude IJssel

Aan de westzijde van de Oude IJssel en de Wijnbergseweg ligt een kansrijke locatie voor wonen aan de Oude IJssel. Dit gebied ligt nu deels braak en deels zijn er nog werkfuncties aanwezig. Dit gebied zou stedenbouwkundig enerzijds aansluiting kunnen zoeken met de nieuwe wijk Iseldoks en het gemengde woonmilieu in de Spoorzone en anderzijds met het dorpse woonmilieu in de bestaande wijk aan de Wijnbergseweg.

Ruimte voor recreatie/wonen/groen aan de Oude IJssel

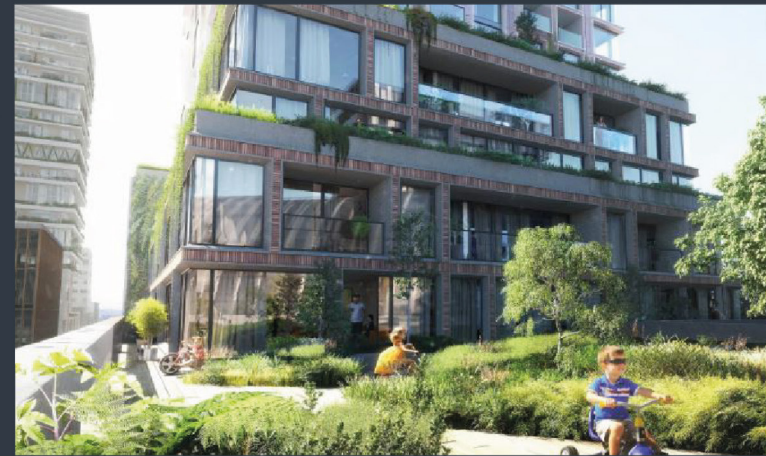
Aan de Oude IJssel worden de kansen aangegrepen voor nieuwe plekken voor wonen, recreatie en groen aan de Oude IJssel. Op de kaart is aan de gehele Oude IJssel een zonering opgenomen. We houden hierbij wel rekening met het overstromingsgebied van de Oude IJssel.

Deelgebied Spoorzone aan het water

Voor gebied Spoorzone Doetinchem wordt een gebiedsvisie ontwikkeld. Het deelgebied 'Spoorzone aan het water' ligt ingeklemd tussen de Oude IJssel en de Havenstraat, waardoor het woonmilieu 'stedelijk wonen nabij het water' van toepassing is. Vanuit het gebied worden verbindingen met de Oude IJssel en de omliggende ontwikkelingen (bijvoorbeeld westzijde Oude IJssel) gelegd dan wel versterkt. De oevers van de Oude IJssel bieden niet alleen ruimte voor aantrekkelijk wonen, maar ook voor groene en toegankelijke plekken en 'nieuwe' wandelroutes.



Stedelijk wonen nabij water



STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Dorps wonen

Kansrijke herontwikkelingslocaties woongebieden



Dorps wonen

Het woonmilieu 'dorps wonen' is van toepassing op alle bestaande woongebieden in de wijken van de stad en de dorpen.

Nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd als een transformatiekans zich voordoet, bijvoorbeeld als een bedrijfspand of schoollocatie vrijkomt.

Het woonmilieu gaat uit van ruim wonen in een groene en dorpse sfeer op korte afstand van zowel het landelijk gebied als de voorzieningen van de stad Doetinchem of de kernen van de dorpen.

De dichtheid is relatief laag, waarbij er aansluiting gezocht wordt bij de omliggende dichtheden. Op sommige plekken in stad en dorp kunnen er kansen aangegrepen worden om woningbouw te ontwikkelen en tegelijkertijd de groenstructuur te versterken. Dit is dan specifiek aangeduid op het ruimtelijk streefbeeld.

Het programma bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen gericht op verschillende doelgroepen. Appartementen zijn ook denkbaar in kleinschalige en collectieve woonvormen aan het groen. De korrelgrootte van de bebouwing is kleinschalig en de plannen voorzien in een substantiële hoeveelheid groen.

Op het stedenbouwkundig streefbeeld zijn de bekende kansrijke ontwikkellocaties aangeduid. Daarnaast is de verwachting dat er komende jaren genoeg locaties vrijkomen die ontwikkeld kunnen worden.



Dorps wonen



STREEFBEELD DOETINCHEM 2036

Wonen in het groen

Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden



Groene stadsentree met erven wonen/werken in het groen



Ruimte voor wonen in het landelijk gebied



Wonen in het groen

Het woonmilieu 'wonen in het groen' is van toepassing op alle woningbouw buiten het bestaand weefsel van stad en dorpen. De dichtheid van het woonmilieu is laag en is sterk afhankelijk van de ligging ten opzichte van stad/dorp.

Het woonmilieu is onderverdeeld in drie deelgebieden en wordt per deelgebied nader toegelicht.

Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden

In de buurt van stad en dorp zijn kansrijke zoekzones weergegeven voor (relatief) kleinschalige uitbreidingen in de buurt van stad en dorp. Bij de zoekzones is rekening gehouden met de bestaande natuurgebieden, aansluiting op bestaande woongebieden en aantakking op de bestaande infrastructuur.

Initiatieven in de zoekgebieden stads- en dorpsranden worden alleen in behandeling genomen als deze gecombineerd worden met een transformatie- of inbreidingsinitiatief of als er in het te ontwikkelen gebied combinaties met andere opgaven gemaakt kunnen worden die zorgen voor aanmerkelijke hogere kwaliteit van dit gebied. Daarnaast moet uiteraard worden aangesloten bij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, moet de bereikbaarheid gegarandeerd zijn, moet rekening worden gehouden met klimaatadaptatie en moet rekening worden gehouden met omliggende functies.

Groene stadsentree met erven wonen/werken in het groen

Het gebied tussen de Europaweg en de wijk Dichteren is een waardevolle (deels) open groene stadsentree van Doetinchem. Het gebied valt in het woonmilieu 'wonen in het groen', maar heeft gezien de ligging tussen het bestaand stedelijk weefsel van Doetinchem specifieke kenmerken. Het gebied wordt gekenmerkt door afwisseling van enkele woonfuncties, werkfuncties, groen en agrarische percelen. In het gebied liggen kansen om agrarische percelen en/of (werk) functies om te zetten naar nieuwe erven met wonen/werken in het groen. De dichtheid van de nieuwe (woon)functies wordt lager dan die van de aangrenzende woongebieden. Daarnaast is het van belang dat elke ontwikkeling een substantiële bijdrage levert aan het versterken van de groene stadsentree.

Ruimte voor wonen in het landelijk gebied

Het landelijk gebied van Doetinchem, met zijn variatie in landschap, natuur, bedrijvigheid en gemeenschappen, is een deel van onze identiteit. Het Rijk werkt aan een transitie van het landelijk gebied (Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)), want er spelen belangrijke opgaven in het landelijk gebied. Denk aan stikstof, klimaat, waterkwaliteit, biodiversiteit, maar ook brede welvaart – bijvoorbeeld sociale voorzieningen, werkgelegenheid, woningaanbod en leegstaande agrarische bebouwing. Om het landelijk gebied vitaal te houden en leegstand/verrommeling te voorkomen wil Doetinchem de komende jaren ook kansen bieden voor kleinschalig wonen in het buitengebied. We zien kansen voor flexibel splitsingsbeleid van bestaande woonboerderijen, woonconcepten zoals erfdelen of knoopen of extra ruimte bieden voor mantelzorgwoning(en) op erven. Dit vergt een nadere afweging en uitwerking specifiek voor het landelijk gebied, waarbij er ook gebiedsafhankelijke keuzes gemaakt kunnen worden. We gaan daarom een beleidsuitwerking formuleren op het gebied van wonen in het landelijk gebied.

Voorbeeld principe knooperf

Een knooperf is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er een groot gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stonden, komt een buurtschap dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. Zo blijft de cultuurhistorie behouden. De woningen komen in de voormalige boerderij en op de plek van de voormalige schuren en stallen. Tegelijkertijd krijgt een buurboer de ruimte om zijn bedrijf toekomstbestendig voort te zetten, door bijvoorbeeld de agrarische grond van de vertrekkende boer over te nemen.



wonen in het groen



DEEL 4: ONTWIKKELSTRATEGIE

Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie nog uitwerken

Deze woonvisie vormt de basis voor de ontwikkelstrategie voor de komende jaren. Dat wordt deel 4 van de woonvisie. De ontwikkelstrategie stellen we op als de eerste drie delen zijn vastgesteld. Een ontwikkelstrategie is dynamisch en kan, afhankelijk van bouwtempo en marktontwikkelingen, aangepast worden. In de ontwikkelstrategie zullen steeds de volgende onderwerpen aan de orde komen.

Sturing op locaties en programma.

We stellen een ontwikkelagenda op. Daarin beantwoorden we de vraag wat zijn de prioriteitsgebieden en welk programma is wanneer nodig? We voorkomen dat alleen de relatief makkelijk te ontwikkelen gebieden worden aangepakt en zorgen voor duidelijkheid naar de markt en voor toetsbare kaders voor een go/no-go-besluit.

Sturing op continuïteit.

We streven naar continuïteit in de bouwproductie. Daarmee zorgen we continu voor voldoende aanbod van woningen om de groeiambitie te kunnen ondersteunen. Zonder woningen geen groei. We voorkomen leemtes in het aanbod. Er moet inzicht zijn in de overall planning van de gehele projectenportefeuille, zodat duidelijk is hoeveel en welke woningen er wanneer worden verwacht. Dat levert input voor het tijdig starten of juist temporiseren van nieuwe projecten. Vraag en aanbod moeten in balans zijn. Een goede fasering voorkomt het te veel tegelijkertijd beschikbaar komen van hetzelfde aanbod. Een goede fasering houdt ook rekening met de beschikbare capaciteit.

Flexibiliteit binnen plannen.

We streven naar voldoende flexibiliteit binnen plannen, zodat er geschakeld kan worden op momenten dat bepaalde programma's even minder goed lopen of als er een onverwachte toenemende vraag is vanuit een bepaalde doelgroep. Gebiedsontwikkelingen duren gemiddeld tien jaar. Maar de woningmarkt is grillig. Flexibiliteit binnen programma's en fasering binnen projecten is belangrijk.

Inzet van grondbeleidsinstrumenten.

De gemeente beschikt over diverse grondbeleidsinstrumenten voor zowel actief als faciliterend grondbeleid. Naast de mogelijkheden van kostenverhaal kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen of in het uiterste geval onteigenen.

Samenwerking met de markt

Door de toenemende complexiteit van gebiedsontwikkeling, de vele stakeholders en versnipperd eigendom kan samenwerking met marktpartijen een belangrijke impuls geven aan projecten. We willen gebruik maken van elkaars expertise en risico's delen met marktpartijen en andere samenwerkingspartners.

Creativiteit

We onderzoeken de mogelijkheden om op een creatieve manier gebieden te ontwikkelen. Het kan daarbij gaan om prijsvragen op gebiedsniveau, tenders, samenwerkingsvormen of alternatieve woonvormen.

Versnelling woningbouw

Versnelling van woningbouw wordt niet gevonden in het bouwproces, maar veel meer in het voortraject. Prioritering, focus, heldere kaders en planning zijn daarbij belangrijk. We willen meer grip krijgen op de programma- en projectsturing. In Doetinchem richten we ons de komende jaren op een aantal sleutelprojecten:

- 350 woningen – Verdichten en stadsreparatie ei en stadsschil
- 650 woningen – Transformatie spoorzone
- 250 woningen – Transformatie kantoren o.a. Koopmanslaan e.o.
- 250 woningen – Wonen aan de Oude IJssel
- 250 woningen – Stads- en dorpsranden projecten.

Fondsvorming en bovenplans verevenen

We gaan de mogelijkheid en wenselijkheid onderzoeken van fondsvorming en bovenplans verevenen. Bij bovenplanse verevening kan een winstgevende grondexploitatie een bijdrage doen aan een fonds om zo verliesgevende locaties ook mogelijk te maken of om bijvoorbeeld infrastructuur te verbeteren ten behoeve van woningbouw. Ook de kansen voor een groenfonds gaan we onderzoeken. Nieuwe 'rode' ontwikkelingen doen dan een bijdrage aan een fonds, waarbij omliggende groenstructuren verbeterd worden. Bij het onderzoek naar deze vormen van fondsvorming moet er aandacht zijn voor de financiële haalbaarheid van plannen. We zullen actief inzetten op co-financiering van Rijk en/of provincie voor projecten waarbij dat nodig is.



