

### **Te besluiten om**

1. Het college opdracht te geven om een lokale woonvisie Doetinchem woonstad en woondorpen 2023-2036 op te stellen.
2. Recente ontwikkelingen en uitgangspunten op rijks-, provinciaal en regionaal niveau in de lokale woonvisie als vertrekpunt te nemen.
3. De volgende uitgangspunten voor de woonvisie te hanteren:
  - 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.
4. Bovenstaande uitgangspunten op te nemen in de omgevingsvisie.

### **Inleiding**

Uw raad nam op 27 januari 2022 kennis van de bestuursopdracht 'Van omgevingsagenda naar omgevingsvisie' (besluit 2022-01), met daarin de opdracht om vier deelopgaven uit te werken. Een van de deelopgaven betreft de ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. De groeiambitie van Doetinchem naar 70.000 inwoners is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

Bij de behandeling van het voorstel over de omgevingsvisie nam u ook een motie aan over circulair, klimaatadaptief en biobased bouwen. Tegelijkertijd is een nieuwe visie op het woonbeleid een gedeelde wens van de raad, het college en de organisatie. In de op te stellen woonvisie pakken we deze aspecten in samenhang op. Het vaststellen van de algemene uitgangspunten is een eerste stap om te komen tot de woonvisie.

### **Argumenten**

#### *1.1. De actuele beleidsdocumenten passen onvoldoende bij de veranderende woningmarkt en de groeiambitie.*

Het actuele beleid is vastgelegd in de *Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025*, in de *Woningbouwstrategie 2019* en in de *Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem*. Een actualisatie is nodig om aan te sluiten bij de groeiambitie van de gemeente Doetinchem en bij de noodzaak om in te spelen op de sterk veranderende situatie op de woningmarkt, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Een woningmarkt waarin zowel in de huur- als in de koopsector de vraag naar woningen het aanbod overstijgt.

*1.2. Hiermee zorgen we voor een visie waarin de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouwopgave in samenhang een plek krijgen.*

Het toevoegen van nieuwe woningen heeft een nauwe samenhang met de bestaande woningvoorraad en is evenzeer van belang voor onze huidige inwoners als voor inwoners die zich in de toekomst in Doetinchem willen vestigen. Vandaar dat we ervoor kiezen om de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Doetinchem woonstad en woondorpen te integreren in de Omgevingsvisie.

*2.1. Het woonbeleid in Doetinchem staat niet op zichzelf.*

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe regionale woonagenda voor de Achterhoek. Deze wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 aan de raad voorgelegd. Daarnaast gaat het Rijk deze regeerperiode meer regie voeren op het woonbeleid. Dit heeft recent geleid tot de Nationale Woon- en Bouwagenda met drie doelen, namelijk het versterken van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit<sup>1</sup>. Deze agenda van het Rijk is bedoeld om belemmeringen weg te nemen en zal leiden tot woondeals met steden en regio's. Beleid en regelgeving die door Rijk en/of provincie in de komende maanden vastgesteld worden, nemen we mee in de lokale woonvisie, evenals de resultaten van de regionale woonagenda, die overigens ter besluitvorming aan u zal worden voorgelegd.

*2.2. We maken gebruik van relevante kennis die er al is.*

Het thema wonen staat enorm in de schijnwerpers. Landelijk is er dan ook al veel kennis beschikbaar. Ook in onze regio is uitgebreid onderzoek gedaan in de vorm van het AWLO (Achterhoekse woonwensen en leefbaarheidsonderzoek). Landelijke en lokale kennis wordt voor de raad toegankelijk gemaakt in een Doetinchemse verdiepingsslag van het AWLO. Ook wordt gebruikgemaakt van relevante trendstudies zoals die van Platform 31.

*3.1. De uitgangspunten helpen om tot een goede woonvisie te komen.*

Met deze set aan algemene uitgangspunten geeft de raad richting aan de uitwerking van de woonvisie. Het is een eerste stap in de concretisering van globale doelen.

*3.1.a. Deze sleutelbegrippen vormen ook de basis van de Nationale Bouw- en Woonagenda.*

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. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: sommige mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast staat de kwaliteit van veel woningen en van de woonomgeving onder druk. Veel woningen passen niet bij de levensfase van inwoners of bij hun woonbehoefte en zijn nog niet duurzaam genoeg. We moeten hier zoeken naar mogelijkheden voor verbetering.

*3.1.b. De groeiambitie van Doetinchem moet vertaald worden in de woonvisie.*

De groeiambitie van Doetinchem naar 70.000 inwoners is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te kunnen versterken. Het is voor Doetinchem en voor het verzorgingsgebied van onze centrumgemeente uiterst belangrijk om de bevolkingssamenstelling in balans te houden. Zo zorgen we ervoor dat er ook in de toekomst voldoende arbeidskrachten zijn voor onze bedrijven en organisaties en versterken we de draagkracht van voorzieningen. Vandaar de stip op de horizon: 70.000 inwoners in 2036. Om aan de autonome groei en de groeiambitie invulling te geven, zullen de komende jaren zo'n 5000 à 6000 woningen moeten worden toegevoegd.

---

<sup>1</sup> [Nationale Woon- en Bouwagenda | Woningmarktbeleid](#)

*3.1.c. Hiermee versterken we de (bestaande) kwaliteiten van stad en dorpen.*

Ruimte is schaars in ons land en ook in onze gemeente. Door een groot deel van de bouwopgave in te vullen met inbreiding en transformatie, gaan we zorgvuldig om met de beschikbare ruimte en kunnen we bestaande kwaliteiten versterken en/of 'lelijke plekken' verbeteren. Bij transformatie gaat het onder andere om het omvormen van winkels, bedrijven en kantoren naar locaties om te wonen. In Doetinchem is voldoende ruimte beschikbaar binnen de bebouwde kom. Met name in Doetinchem-stad zal deze insteek uiteraard wel leiden tot meer stedelijke woonmilieus en meer hoogbouw dan tot nu toe gebruikelijk. Ook elders in ons land is het de trend om te 'verdichten' binnen de gemeentegrenzen en meer de hoogte in te gaan. Dat dit tot aantrekkelijke woongebieden kan leiden, laten vele voorbeelden zien. Daarnaast zien we in onze regio ook een behoefte aan wonen in een dorps of landelijk milieu en hebben we oog voor de omgevingskwaliteit in de dorpen en het landelijk gebied. Vandaar dat het voor Doetinchem zinvol is om, zij het met mate, ruimte te geven aan extra woningen in het buitengebied en aan de stads- en dorpsranden. De voorwaarden hiervoor worden in de woonvisie nader uitgewerkt.

*3.1.d. Bestaande stedenbouwkundige structuren vormen een logische kapstok voor nieuwe ontwikkelingen.*

De bestaande stedenbouwkundige structuren, met name de aanwezige mobiliteits- en groenstructuren, vormen een logische kapstok voor nieuwe ontwikkelingen. In de Omgevingsagenda wordt het uitgangspunt gehanteerd om de groeiambitie zoveel mogelijk te realiseren door de bestaande infrastructuur beter te benutten en waar nodig te optimaliseren. Ook voor de hoofdgroenstructuur geldt dat deze van grote waarde is voor de woon- en leefkwaliteit in onze gemeente.

*3.1.e. Hiermee voorzien we in de grote en veranderende behoefte aan woningen.*

Voor een gezonde woningmarkt is het van belang dat alle doelgroepen een passende woning vinden. Niet alleen om een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor mensen die zich in onze regio willen vestigen, maar evenzeer om inwoners van onze gemeente een goede wooncarrière te bieden. We weten dat het voor een aantal doelgroepen lastig is om een woning te vinden. Dit geldt met name voor jongeren en starters die een eerste woning zoeken en voor senioren die een woning zoeken passend bij hun levensfase. De doorstroming op de woningmarkt is daardoor beperkt. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor de huisvesting van speciale doelgroepen als statushouders en mensen die uitstromen uit beschermd wonen. Op basis van een nadere analyse van aanbod en behoefte wordt dit in de woonvisie nader uitgewerkt.

*3.1.f. Diversiteit in het woningaanbod bevordert de draagkracht van wijken.*

Veel mensen geven er de voorkeur aan om hun wooncarrière in hun eigen wijk te doorlopen, zo blijft hun sociaal netwerk in stand. Door te streven naar een divers woningaanbod in de wijken kan in deze behoefte worden voorzien. In bestaande wijken kunnen door middel van kleine ingrepen woningen worden toegevoegd die daarmee bijgedragen aan de diversiteit en draagkracht van de buurt.

*3.1.g. Hiermee sluiten we aan op ons duurzaamheidsbeleid.*

Veel bestaande woningen zijn meer dan 25 jaar oud. Deze woningen zijn vaak technisch en energetisch verouderd. Door deze woningen te verduurzamen, energetisch te verbeteren en levensloopbestendig te maken, zorgen we voor een kwaliteitsverbetering van de totale woningvoorraad, zoals beoogd in ons duurzaamheidsbeleid.

*3.1.h. Hiermee sluiten we aan bij de ontwikkelingen in het omgevingsbeleid.*

De kwaliteit van wonen wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning maar ook door de woonomgeving. In de Omgevingsagenda en de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie is dit een belangrijk aspect. Bij een aantrekkelijk woonmilieu gaat het erom dat er aandacht is voor zaken als groen, speel- en sportvoorzieningen, gezondheid, innovatie, circulariteit, klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit, flexibiliteit, modulair bouwen en bouwen met (lokale) biobased materialen. We verwerken hierin de door de raad aangenomen motie over circulair, klimaatadaptief en biobased bouwen.

*3.1i. Hiermee sluiten we aan bij de landelijke ontwikkeling van meer aanbod van gemengde woonmilieus.*

Van oudsher is het gebruikelijk om wonen en werken te scheiden. Er is echter steeds meer behoefte aan gemengde woon- en werkmilieus, zeker in gebieden met veel transformatiekansen en waar verdichting aan de orde is, waaronder het stationsgebied Doetinchem. Dit biedt met name kansen om een gedifferentieerd woonprogramma te ontwikkelen voor kleine huishoudens, starters en studenten, senioren, arbeidsmigranten en kenniswerkers. Een woonvisie die uitgaat van meer flexibiliteit in woon-werklandschappen sluit aan bij deze ontwikkelingen.

*4.1. De uitgangspunten vormen een van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie.*

U hebt bij de Omgevingsagenda bepaald dat Doetinchem woonstad en woondorpen een van de geprioriteerde opgaven is. De door de raad vast te stellen uitgangspunten vormen daarmee een bouwsteen voor de omgevingsvisie. Overigens vormt de woonvisie, zodra deze is vastgesteld, ook een bouwsteen voor de omgevingsvisie.

## **Financiën**

Het opstellen van de woonvisie gebeurt binnen de door u beschikbaar gestelde middelen voor Doetinchem 2036. Het betreft een bedrag van € 35.000,- (FCL: 48301200).

## **Kanttekeningen**

*1.1. Is een woonvisie tot en met 2036 niet een te lange periode?*

Hoewel de toekomst lastig te voorspellen is, is wonen bij uitstek een thema dat een langetermijnvisie vergt. Dat past ook bij de groeiambitie van onze gemeente. De weg van visie naar plannen, procedures en daadwerkelijke uitvoering is lang. Wel is het zaak om alert te zijn op veranderende trends en ontwikkelingen, te monitoren en indien nodig bij te stellen.

*2.1. Hebben we als gemeente nog wel mogelijkheden om eigen keuzes te maken?*

Het Rijk trekt op het gebied van wonen meer regie naar zich toe. Dat is een gegeven. Echter, we kunnen dit ook als een voordeel beschouwen: er komen voor goede plannen ook meer middelen beschikbaar. Vanuit de Achterhoek worden maatwerkafspraken gemaakt met de provincie Gelderland en met het Rijk. Binnen die afspraken kan elke gemeente eigen keuzes maken.

*3.1.b. Wat als we in de toekomst meer of minder dan 70.000 inwoners krijgen?*

Exacte inwonersaantallen zijn niet te voorspellen. In de woonvisie gaat het erom dat we een stip op de horizon hebben die past bij het DNA en bij de ambities van Doetinchem. Vervolgens is het zaak om daarnaartoe te werken en voldoende flexibel en wendbaar te zijn om op kansen en ontwikkelingen in te spelen.

*3.1.d. Staat bouwen binnen de bebouwde kom niet te veel op gespannen voet met het versterken van de bestaande groenstructuur?*

De kunst is om deze zoveel mogelijk te combineren, bijvoorbeeld door wonen in het groen. Maar niet alles is mogelijk, zeker niet als het gaat om gewenste uitbreidingen van de huidige groenstructuur. Behoud of versterking van bestaande groenstructuur kan een argument zijn om voor bepaalde ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden buiten de bebouwde kom. Anderzijds is ook het behoud van het landschappelijk karakter van het buitengebied van grote waarde. Het zal er dus altijd om gaan de optimale balans te zoeken en ruimtelijke ontwikkelingen daar te laten plaatsvinden waar ze de meeste waarde toevoegen.

## **Vervolg**

Na vaststelling van de uitgangspunten worden deze verder uitgewerkt in de woonvisie. Daarbij maken we gebruik van de resultaten van diverse participatietrajecten, met name de deelvisies die ter voorbereiding van de Omgevingsvisie zijn opgesteld. Daarnaast wordt een nadere analyse van de Doetinchemse woningmarkt gemaakt op basis van het AWLO en andere relevante trendstudies en bronnen. In de planning zorgen we ervoor dat het traject voor de woonvisie goed wordt afgestemd met het proces om te komen tot de Omgevingsvisie en de andere opgaven.

De woonvisie bevat wat ons betreft in ieder geval de onderdelen 'Visie op hoofdlijnen', 'Ruimtelijk kader op hoofdlijnen' en 'Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven'. Door de grote lijnen uit te zetten en deze vervolgens te vertalen in een afwegingskader, geven raad en college een helder kader voor ontwikkelaars en andere initiatiefnemers in onze gemeente. Het is de bedoeling om de woonvisie kort na de regionale woonagenda aan de raad voor te leggen. De regionale woonagenda wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2023.

#### **Bijlagen**

1. Woonagenda 2016-2025
2. Woningbouwstrategie 2019
3. Notitie Wonen landelijk gebied
4. AWLO, zie [AWLO - Achterhoeks Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek](#)

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM