

**Te besluiten om:**

1. Het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vast te stellen.

**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. De ontwikkelstrategie voor de spoorzone is één van de deelopgaven. Wij hebben uw raad op de hoogte gebracht van de start van het project (zie bijlage raadsmededeling 2022-79).

U bent vervolgens op 9 maart geïnformeerd over de voortgang met een informatieve raad.

Op 9 juni bent u in de gelegenheid geweest om deel te nemen aan de informatieve sessie in het gebied. Bij deze laatste sessie zijn de conceptbeelden gedeeld, waarbij u een indruk kreeg van de mogelijke toekomstige situatie van de spoorzone.

Het eerste deel van het proces van planvorming voor de gebiedsontwikkeling Spoorzone Doetinchem is afgerond. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem.

**Argumenten**

*1.1 Hiermee geven we invulling aan de opdracht van de gemeenteraad.*

De opdracht om te komen tot een uitwerking van de opgave ontwikkelstrategie spoorzone werd gegeven bij de raadsbehandeling van de omgevingsagenda in januari 2022. Met de voorliggende structuurschets is hier een belangrijke eerste stap in gezet.

*1.2 In de spoorzone kan een deel van de groeiambitie verwezenlijkt worden.*

Ons college en uw raad hebben de groeiambitie uitgesproken om in 2036 door te groeien naar 70.000 inwoners. In de uitgangspunten van de woonvisie hebt u besloten dat woningbouwuitbreiding primair binnenstedelijk plaatsvindt. De spoorzone ligt middenin stedelijk gebied en daardoor kan de groeiambitie juist hier goed tot uitvoer komen.

U hebt ook de economische uitgangspunten vastgesteld, waarin staat dat het doorgroeien naar 70.000 inwoners geen doel op zich is, maar een middel om de centrumfunctie te behouden en om de omgevingskwaliteit te kunnen versterken. Met de voorliggende structuurschets wordt hier invulling aan gegeven, door in te zetten op de combinatie met werken en verblijven.

De spoorzone is een strategische locatie door de ligging ten opzichte van de binnenstad, de Oude IJssel en het station. Doordat het gebied stedenbouwkundig niet af is, biedt het veel potentie voor de groeiambitie.

*1.3 Het gebied spoorzone biedt veel kansen.*

Het is een gebied waar wonen, werken, leren, verblijven en overstappen gecombineerd kunnen worden. Denk aan een clustering van onderwijsvoorzieningen en huisvesting van studenten, starters en werknemers. Het is ook een gebied, waarin met steun van de provincie, kansen liggen voor een regionale mobiliteitshub, een plek waar de overstap van auto naar trein wordt gestimuleerd.

*1.4 De spoorzone kan hét visitekaartje van Doetinchem en de Achterhoek worden.*

De eerste aanblik vanuit het station is nu geen visitekaartje voor Doetinchem. De spoorzone zou de beleving van Doetinchem als groene, bruisende en diverse stad moeten weerspiegelen. Door de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer, fiets en auto heeft de spoorzone veel potentie voor het vestigen en versterken van stedelijke activiteiten.

Deze activiteiten zijn aanvullend op de ontwikkeling van de binnenstad waarbij de totale centrumfunctie van Doetinchem versterkt wordt. De spoorzone kan hét visitekaartje worden voor Doetinchem en de Achterhoek, waarbij de kwaliteit van de stad al voelbaar en zichtbaar is zodra je het station uitstapt. Door combinaties van functies vindt er kruisbestuiving en ontmoeting tussen inwoners, ondernemers, studenten en organisaties plaats. Hierdoor wordt innovatie gestimuleerd en ontstaat er sociale cohesie.

#### *1.5 Het gebied kan uitgroeien tot een aantrekkelijk en multifunctionele entree van Doetinchem en de Achterhoek.*

De spoorzone van Doetinchem wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke en multifunctionele entree van Doetinchem en de Achterhoek. Het is de plek waar wonen, werken, onderwijs, voorzieningen en mobiliteit in hoog stedelijke dynamiek samenkomen. De centrumfunctie van dit gebied versterken we door het toevoegen van functies als woningen, passende bedrijven en voorzieningen, een koppeling met het hoogwaardige (beroeps)onderwijs en een mobiliteitshub met in de hoofdrol de RegioExpres. Dit slaat ook een brug naar de Stedendriehoek en de Foodvalley. Het ontwikkelen van dit gebied is van grote betekenis voor een aantrekkelijk woongebied, een toekomstbestendige economie en een gunstig vestigingsklimaat. De gemeente Doetinchem zet met deze ontwikkeling volop in op het versterken en duurzaam ontwikkelen van het stedelijk gebied en haar centrumfunctie in de Achterhoek.

#### *1.6 De structuurschets sluit aan bij de woonvisie waar u al eerder over besloten heeft.*

U hebt op 20 april 2023 de woonvisie vastgesteld. In de woonvisie wordt de spoorzone benoemd als 'Gemengd stedelijk wonen & werken':

*'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.'*

#### *1.7 In de woonvisie is opgenomen dat in de spoorzone woningen komen.*

In de vastgestelde woonvisie staat dat in de spoorzone ongeveer tussen de 1000 en 2500 nieuwe woningen komen in 2036. De spoorzone ligt in het woonmilieu 'Gemengd stedelijk wonen & werken'. Dit woonmilieu biedt kansen om gebieden te transformeren/herontwikkelen naar gebieden met hoge dynamiek waarbij werken, wonen en andere functies gecombineerd worden. In de Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek zijn afspraken gemaakt over de versnelling van woningbouw. In de gemaakte afspraken zijn voor de spoorzone 650 nieuwe woningen opgenomen tot 2030. Deze woningen maken ook onderdeel uit van het totaal aantal woningen (1.000-2.500) die gerealiseerd kunnen worden tot 2036.

#### *1.8 We versterken de economische waarde van het gebied door ruimte te bieden aan bedrijven die passen binnen een gemengde en hoog stedelijke dynamiek.*

Behalve wonen, biedt de structuurschets nadrukkelijk ook ruimte voor andere functies. Op basis van de doorkijk naar het jaar 2036 is in het gebied een toevoeging mogelijk van ongeveer:

- 1.000 - 2.500 woningen
- 90.000 m<sup>2</sup> bvo werken (2.000 - 3.000 arbeidsplaatsen)
- 33.000 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijk
- 16.000 m<sup>2</sup> bvo cultuur
- 13.000 m<sup>2</sup> bvo commercieel
- 1.000 bomen

Het streven is om een gemengd woon- en werkgebied te realiseren. Een gebied waar kruisbestuiving plaatsvindt tussen de verschillende functies. We zien in de toekomst met name ruimte voor bedrijven met een bedrijfscategorie 1 en 2 in de spoorzone. Deze categorie bedrijven is goed te combineren met andere functies. En kan zelfs versterkend werken. Een zorgcluster met tandarts, fysio en huisarts zou hier bijvoorbeeld goed passen. Een ander voorbeeld van versterkende functiemenging is een cluster van (beroeps-)onderwijs, campus en innovatieve start-ups.

*1.9 We maken en versterken verbindingen met omliggende gebieden om de bereikbaarheid te vergroten en functies te versterken.*

Vanuit het gebied maken we hoogwaardige verbindingen met de Oude IJssel, de binnenstad en de omliggende buurten. Of we versterken deze. De oevers van de Oude IJssel bieden niet alleen ruimte voor aantrekkelijk wonen, maar ook voor groene en toegankelijke plekken en 'nieuwe' wandelroutes. Nieuwe functies in het gebied zijn aanvullend op die van de binnenstad. Door vanuit het gebied verschillende verbindingen te maken, wordt het aantrekkelijker om onder andere vanuit het station naar de binnenstad te gaan.

*1.10 Door het vaststellen van de structuurschets kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.* Nieuwe ontwikkelingen die niet passend zijn in het nu geldende bestemmingsplan en/of beleid kunnen niet gerealiseerd worden. Door het vaststellen van de structuurschets krijgt de spoorzone een duidelijk beleidskader. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ze passen in de visie voor het gebied. Dit is niet zondermeer mogelijk. De haalbaarheid moet wel eerst worden aangetoond. Vervolgens moet de planologische procedure doorlopen worden.

*1.11 Bij het opstellen van de structuurschets is gebruik gemaakt van een uitgebreid participatieproces.*

De structuurschets is opgesteld samen met de omgeving. Wij hebben als gemeente hiermee de rol van proactieve organisator opgepakt. Wij faciliteren, verbinden en dragen uit. Vanaf de start (eerste gebiedscafé) bouwen we samen aan de ontwikkeling van het gebied. Met bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en belanghebbenden. Ook met de gebruikers van de toekomst (de jongeren) hebben wij een bijeenkomst georganiseerd. De gebiedscafés zijn een laagdrempelige manier om inspiratie op te doen, ideeën te delen, reacties op te halen enz. Bij het vervolg willen wij hier graag mee doorgaan. Ook hebben 1 op 1 gesprekken met bedrijven en andere partijen plaatsgevonden.

*1.12 De structuurschets is de 1<sup>e</sup> stap om te komen tot een ontwikkelstrategie.*

Nadat de structuurschets door uw raad is vastgesteld, zijn we nog niet klaar. De schets is het globale raamwerk waar we aan verder moeten werken. Dit gebeurt in de volgende stap, namelijk het opstellen van een masterplan en de ontwikkelstrategie. Het masterplan biedt nadrukkelijk ruimte om te komen tot meerdere uitwerkingsplannen die met verschillende partijen in een verschillend tempo kunnen worden gerealiseerd. Het masterplan is bruikbaar voor de gemeente maar ook voor andere partijen. Ook wordt in deze stap bekeken in hoeverre de ambitie van de structuurschets haalbaar is. Bijvoorbeeld planologisch en financieel. Of haalbaar te maken is door bijvoorbeeld subsidies of het weghalen van obstakels. Tijdens het opstellen van het masterplan wordt begonnen met de ontwikkelstrategie. Hierin wordt op hoofdlijnen uitspraken gedaan over prioriteiten en tempo van de te onderscheiden ontwikkelingen en de rol die de gemeente en haar ontwikkelpartners daarin vervullen. De ontwikkelstrategie wordt in samenspraak en in het verlengde van het masterplan opgesteld. Concreet geeft het masterplan input voor de ontwikkelstrategie en andersom.

## Financiën

Bij de eerste bestuurlijke monitor 2022 is om met name de bestuursopdrachten "Doetinchem woonstad" en "Stationsomgeving (nu spoorzone)" aanvullend € 250.000 beschikbaar gesteld. Hiervan is € 179.000 gelabeld aan de spoorzone. Daarnaast is voor de spoorzone voor de jaren 2023 en 2024 aanvullend € 300.000 beschikbaar gesteld (eerste bestuurlijke monitor 2023 € 150.000 en begroting 2024 € 150.000).

Daarmee is totaal voor de spoorzone € 479.000 beschikbaar. Dit onder andere om uitvoering te geven aan het masterplan en de ontwikkelstrategie. Bij deze fase gaan wij ook aan de slag met (deel)grexten. Hiervoor komen wij terug bij u om deze te openen en krediet aan te vragen.

## Kanttekeningen

### *1.1 Zijn door de structuurschets zo meteen geen bedrijven meer mogelijk in de spoorzone?*

Nee, er is juist ruimte voor extra bedrijvigheid in de spoorzone. In een eerste berekening kan op basis van het beoogde programma 90.000 m<sup>2</sup> werken toegevoegd worden. Dit zijn ongeveer 2.000 tot 3.000 extra arbeidsplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. In alle gebieden kunnen nieuwe functies komen. Deze nieuwe functies zoals een (buurt)super, koffietent, fysio, sportschool of fietsenmaker kunnen versterkend zijn aan de woonfunctie. Ook zijn nieuwe functies in het gebied nodig omdat de woonfunctie wordt toegevoegd. Denk daarbij onder andere aan de huisarts. Bestaande rechten en plichten van bedrijven blijven gelden. Ook als de structuurschets is vastgesteld. De visie biedt ruimte om mee te werken aan nieuwe zelfstandige ontwikkelingen in het gebied. Deze nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met de (bestaande) bedrijvigheid.

### *1.2 Op welke manier is de haalbaarheid van de structuurschets onderzocht?*

De structuurschets bestaat uit een rapportage met een raamwerkkaart en een voorbeeld verkavelingskaart. Dit wordt het nieuwe kader. Welke functies op welke locaties kunnen komen, is nu niet onderzocht. In de volgende stap bij het masterplan en ontwikkelstrategie wordt verder ingezoomd op de haalbaarheid. Dit is maatwerk aangezien de omgevingsfactoren per locatie ook verschillend zijn.

De structuurschets geeft een wensbeeld/ambitie weer. In het masterplan wordt de stedenbouwkundige schets meer en verder uitgewerkt. Vanuit de planologische en financiële uitgangspunten wordt dan bekeken waar welke ontwikkelingen mogelijk zijn en op welke termijn. In de ontwikkelstrategie wordt vooral ingegaan op welke manier en met welke instrumenten de aanpak vorm kan krijgen.

### *1.3 Welke ruimte biedt de gemeente aan bedrijven die op termijn niet meer passend zijn in het gebied?*

Als gemeente faciliteren wij bedrijven om zich vitaal te blijven ontwikkelen. Uitbreiden en groei hoort daar ook bij. Dit gaat verder dan alleen de spoorzone. Het onderzoek naar in- en uitbreiding van bedrijventerreinen is bijna afgerond. Het rapport met aanbevelingen leggen wij in het voorjaar van 2024 aan u voor. We zien hierbij voldoende kansen voor het creëren van schuifruimte voor bedrijven. Dit betekent concreet dat op andere werklocaties in Doetinchem ruimte is voor bedrijven die op termijn niet meer passend zijn in het gebied.

### *1.4 Hoe passen de bestaande wegen in het ruimtelijk raamwerk?*

In de structuurschets is het ruimtelijk raamwerk weergegeven. Het ruimtelijk raamwerk is opgebouwd uit herkenbare stedenbouwkundige principeprofielen van wegen, lanen, straten en paden. Het raamwerk en profielen geven een hoofdrichting weer en worden in de volgende fasen verder uitgewerkt. Dit gebeurt gefaseerd, waarbij er per straat ook naar de kwaliteit en het onderhoud wordt gekeken. Zo is de Terborgseweg net vernieuwd. Het zou niet logisch zijn om hiermee te beginnen. Bij de verdere fasering wordt ook gekeken om werk met werk te maken.

**Vervolg**

Wij gaan verder met de gebiedsontwikkeling spoorzone. Het opstellen van een masterplan en ontwikkelstrategie wordt in gang gezet.

Na vaststelling wordt de structuurschets opgenomen in de omgevingsvisie als deze geüpdatet wordt.

**Bijlagen**

1. Raadsmededeling 2022-79 Gebiedsontwikkeling Spoorzone
2. Structuurschets Spoorzone Doetinchem

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM