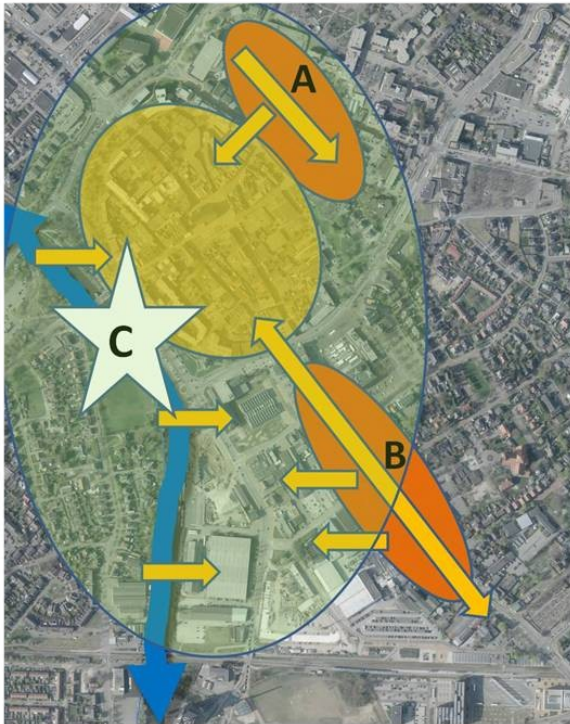


Centrumomgeving Doetinchem

Fase I: Uitgangspunten



A: deelgebied de Veentjes +

B: deelgebied Terborgseweg +

C: deelgebied Oude IJssel en omgeving

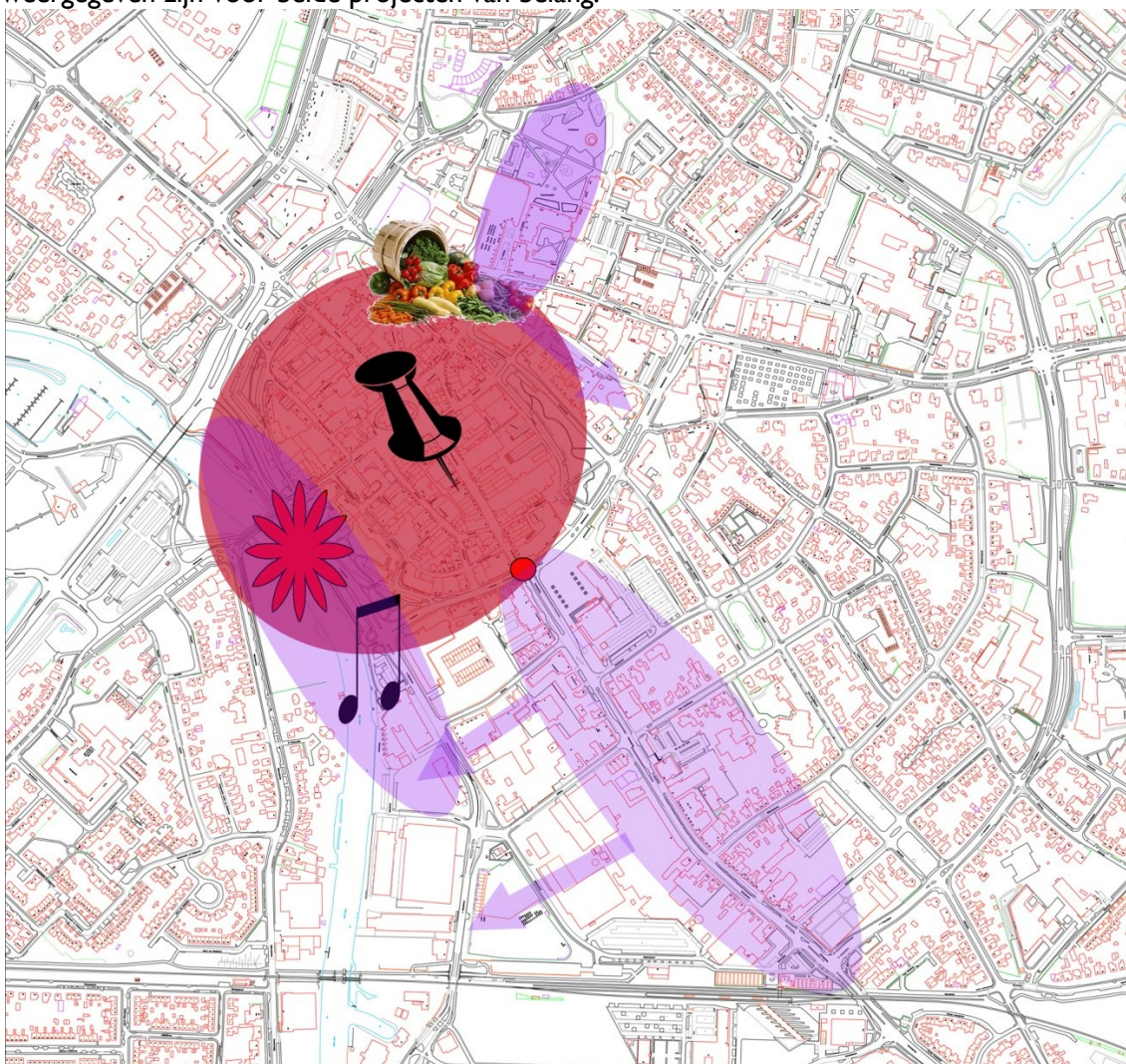


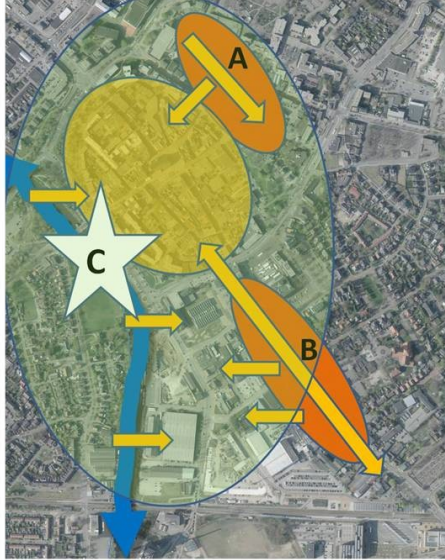
Hoofdpogaven centrum en omgeving

Op 2 februari 2016 heeft B&W de bestuursopdracht voor het project Centrumomgeving vastgesteld en opdracht gegeven voor de uitvoering van fase I. Dit document is het uitvoeringsresultaat en zal aan B&W worden voorgelegd vergezeld van een raadsmededeling.

Ruim een jaar eerder is de visievorming voor het Aanvalsplan Binnenstad van start gegaan. Op 14 april 2016 heeft de raad de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad vastgesteld. Onderdelen van de agenda, komen in dit document terug als onderdeel van de beschreven kaders.

De twee actuele beleidsvisies vullen elkaar maximaal aan. Een belangrijke kernvraag bij de invulling van het project Centrumomgeving is: Wat is er nodig om het Ei goed te laten functioneren? Kernbegrippen bij de beantwoording zullen zijn: eigen identiteit, complementair programma, ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitvoering van het Aanvalsplan Binnenstad zal de vraag steeds luiden: Wat is het effect in relatie tot gestelde doelen en welke effecten zijn er voor de omgeving net buiten de kern van de stad? De beleidsterreinen en visies als in dit document weergegeven zijn voor beide projecten van belang.





Centrumomgeving

Beschrijving opgave

Dit project behelst drie deelgebieden. Voor de Veentjes + en de Terborgseweg + vindt een verkenning plaats naar kansen voor een nieuwe en toekomstbestendige identiteit.. De verkenning bepaalt de definitieve afbakening van de gebieden. Er worden meerdere scenario's bedacht die vervolgens weer getoetst worden op draagvlak, haalbaarheid en juridische vertaling. De uitkomsten voor de twee deelgebieden worden naast elkaar gezet. Als eindresultaat zullen er gebieden liggen met een eigen identiteit, complementair programma en een passende ruimtelijke kwaliteit. In dit licht is de Oude IJssel opgevoerd als derde deelgebied. Plannen van de werkgroep Aanvalsplan Binnenstad moeten eveneens aanvullend zijn en worden daarom opgenomen in een totaalbeeld. Het project komt tot stand in nauwe samenwerking met de samenleving.

=====

Aanvalsplan Binnenstad

Beschrijving opgave

De visie voor Aanvalsplan Binnenstad beoogt de binnenstad van Doetinchem aantrekkelijker te maken. Er is gekozen voor één ontwikkelrichting: Doetinchem als gastvrije binnenstad in een groene en waterrijke omgeving. Er zijn drie hoofdopgaven:

- Creëer een sterkere beleving van de Achterhoek in de stad
- Herstel de relatie met het water.
- Stimuleer meer ondernemerschap

De uitvoeringsagenda bevat een aantal concrete initiatieven die relatie hebben met het project Centrumomgeving:. Het gaat om:

- Onderzoek Gaswal/ Oude IJssel-plan
- Onderzoek markthal/ foodconcept
- Onderzoek fietsparkeren
- Stimulans tijdelijke initiatieven, pop up stores, kleine evenementen
- Aanleg groene stadspoort



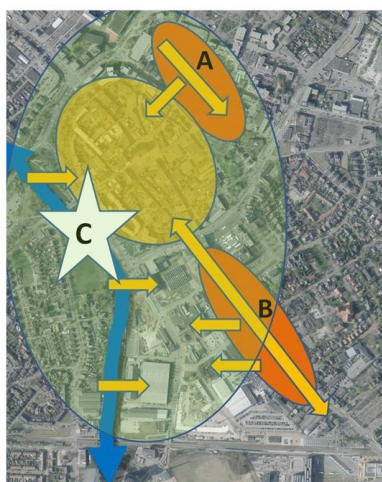
Leeswijzer

De afgelopen jaren zijn er op allerlei terreinen beleidskaders vastgesteld door de gemeenteraad. Onderzoeken en studies geven soms aanleiding om dat beleid nog eens onder de loep te houden. Ook om andere redenen kan het soms nodig zijn beleidstukken te actualiseren.

In dit document is een aantal van die beleidskaders of delen daarvan bij elkaar gebracht. Het gaat om gemaakte afspraken die nog steeds actueel zijn. Ook is nagegaan in hoeverre ze gedragen worden vanuit meerdere invalshoeken. Zo zijn ze bijvoorbeeld opnieuw benoemd door de samenleving in het traject van het Aanvalsplan Binnenstad. Plannen voor meer groen en het bij elkaar brengen van Oude IJssel en centrum zijn van die punten. Eerder al beleidsmatig vastgelegd en nu door de samenleving hoger op de agenda gezet.

Naast de overduidelijke en breed gedragen uitgangspunten, worden in dit document ook een overzicht gegeven van knelpunten: kaders die aan vernieuwing toe zijn; beleid wat momenteel verder wordt uitgewerkt en dus niet helemaal past; ontwikkelingen die vragen om een reactie, al dan niet in de vorm van beleid.

Het afsprakenkader in dit document kan beschouwd worden als een verzameling van uitgangspunten voor fase 2 en 3 van het project Centrumomgeving. Het ontwikkelen van scenario's voor de toekomst van de Veentjes + (A) en de Terborgseweg + (B). Voor ieder item wordt beschreven wat de opgave is, welk aanvullend beleid of uitvoeringsonderdeel van belang is en waar de relatie en het belang ligt voor het project centrumomgeving. Tenslotte wordt een aantal kansen benoemd als inspiratie voor de werksessies in het project centrumomgeving.

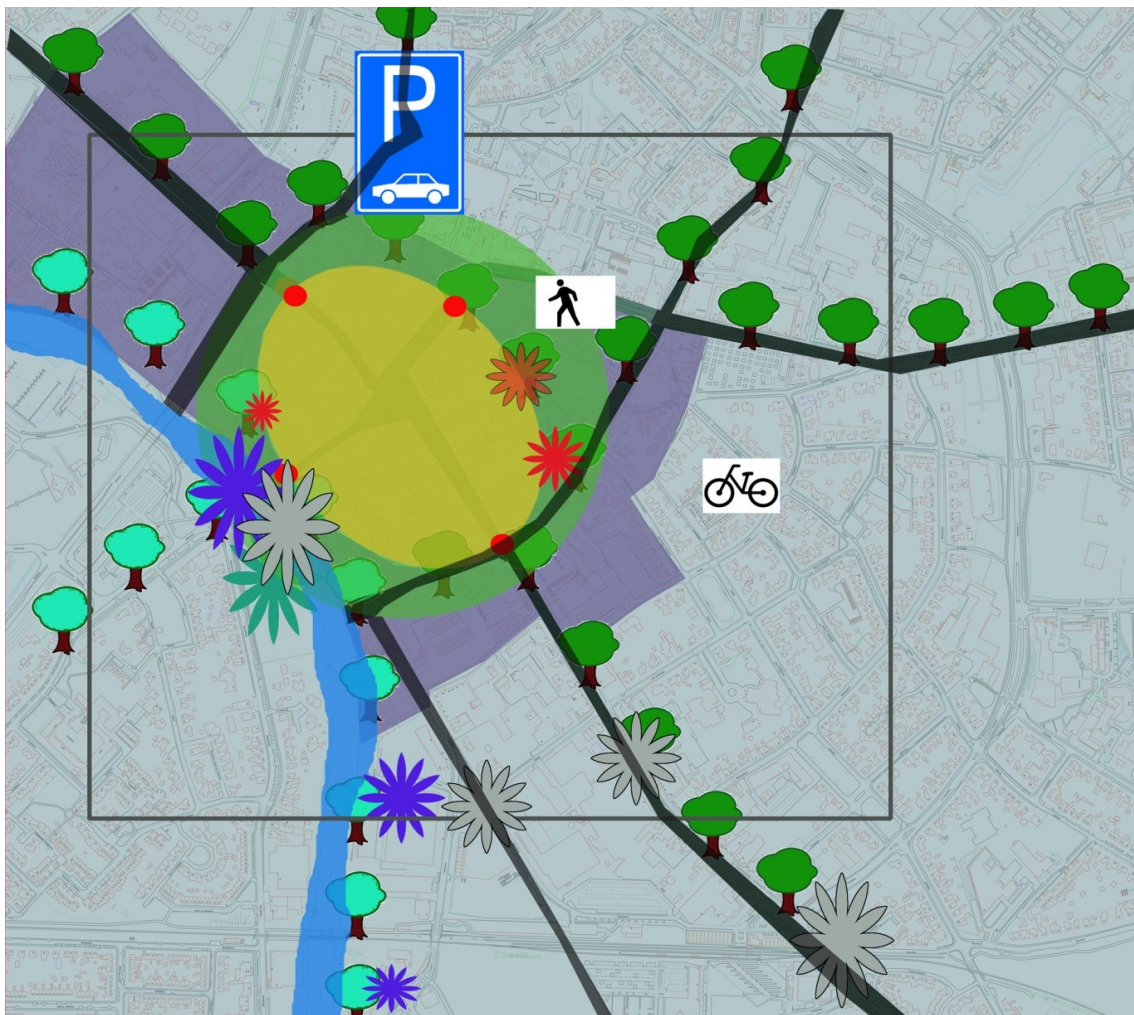


De knelpunten (mogelijk om te zetten in kansen) moeten vooral worden gezien als context voor de projecten. Mogelijk levert het werken aan de scenario's nog suggesties op hoe om te gaan met deze zaken. Sommige punten lijken makkelijk oplosbaar. Andere knelpunten vragen echt om een lange termijn aanpak. Deze aanpak vindt plaats buiten de contouren van dit project.

Structuurvisie Doetinchem 2035

September 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. In de structuurvisie zijn diverse korte-termijn-acties beschreven, maar alles draait om de twaalf grote hoofdpogaven. Vijf van deze hoofdpogaven zijn direct toepasbaar op het plangebied van het project Centrumomgeving. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Centrum Optimaal
2. Stad aan de rivier
3. Eidentiteit
4. Groene Waas
5. Acupunctuur van de stad



Centrum Optimaal

Beschrijving opgave

Deze opgave gaat uit van een autoluw centrum met een hoge belevingswaarde. Voetgangers en fietsers moeten zich er op hun gemak voelen. De auto is te gast. Het centrum is goed toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Overig verkeer moet gebruik maken van andere routes.

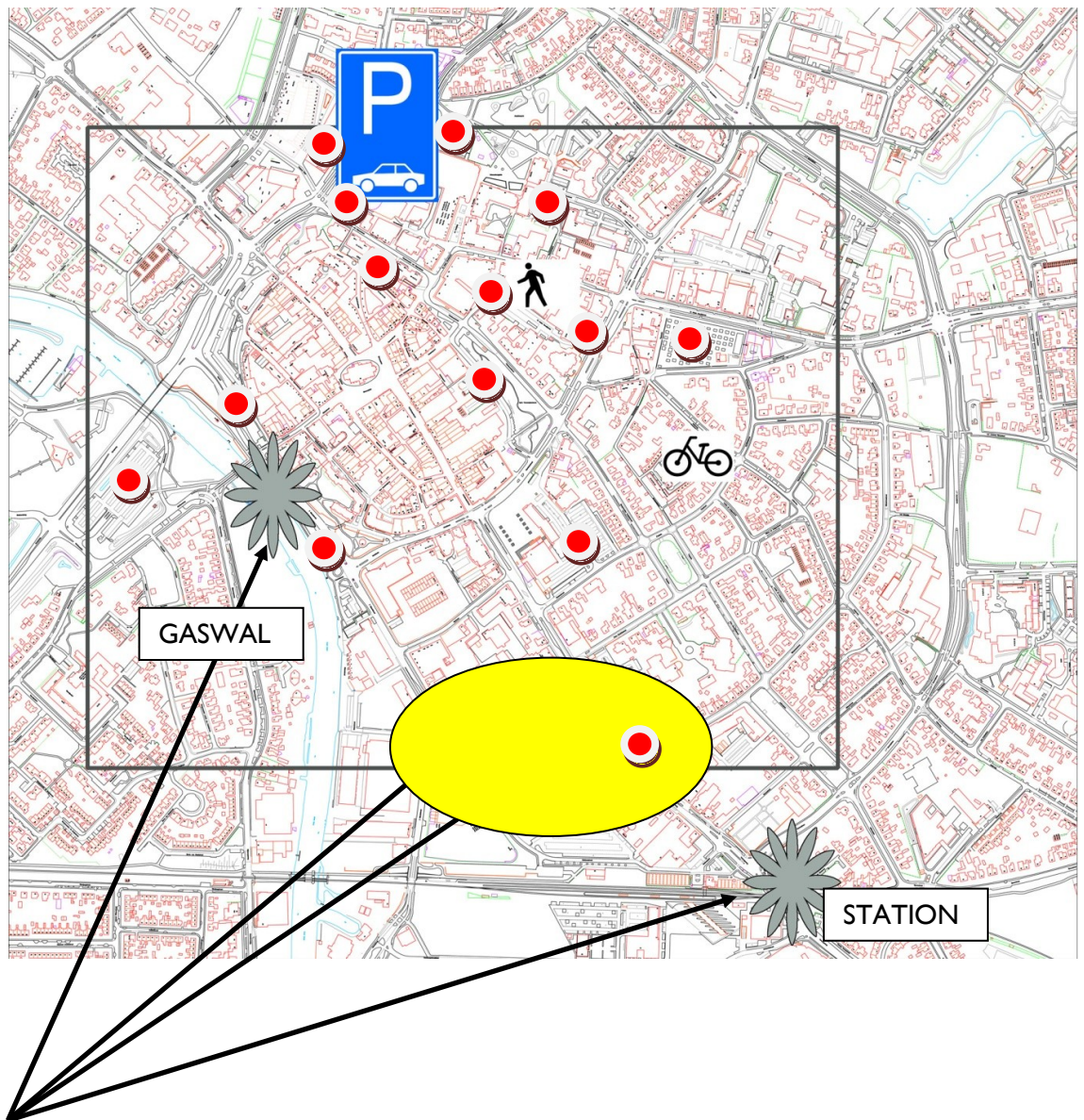
Om dit te bereiken is in de opgave vastgelegd dat er na voltooiing van de oostelijke randweg onderzoek moet worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van herstructurering van de toegangswegen, te beginnen bij de Gaswal. Ook moet bekeken worden welke consequenties een eventuele wijziging heeft voor straten als de Terborgseweg, Missetstraat.

Aanvullend beleid en uitvoering

- Op 14 april 2016 heeft de raad de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad vastgesteld. Eén van de onderdelen is het onderzoek naar de mogelijkheden om de Gaswal te “knippen” of te “knippen”.
- Momenteel is er een nieuwe mobiliteitsvisie in de maak. In de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad is de opdracht gegeven om mogelijkheden voor het fietsparkeren in het centrum te vergoten en de beste optie voor een doorgaande fietsroute te bepalen.
- Momenteel is er een nieuwe parkeervisie in de maak. In de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad is de opdracht gegeven om een aantrekkelijk dagtarief in te stellen voor autoparkeren direct om het historisch centrum. Ook zal er onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheid om op termijn gratis parkeren in te voeren.


Belang voor project centrumomgeving

- Samenhang tussen eventuele ingrepen aan Gaswal en de ontwikkelingsmogelijkheden Terborgseweg. Nu is het een voor het verkeer ruim opgezette 50 kilometerweg. Is dat de meest wenselijke situatie voor de toekomst? Komt er meer of minder verkeer en wat pas het beste bij een toekomstige functie en situatie? De weg is ook de verbinding met het station. In hoeverre wordt daar op ingespeeld, wordt fietsverkeer gestimuleerd e.d.
- Het op zoek gaan naar een hoge belevingswaarde betekent toevoeging van kwaliteit. Dit houdt niet op bij de rand van het Ei, maar moet worden doorgetrokken in de omgeving.
- Het dicht bij de stad komen en goed kunnen parkeren, vraagt om slimme oplossingen als er tegelijkertijd gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde. Een integrale aanpak levert de beste locaties op, rekening houdend met eventuele functieveranderingen in de Veentjes + en/of Terborgseweg +.



KANSEN

Een ingreep aan de Gaswal heeft invloed op andere wegen. De Terborgseweg en Missetstraat zijn nu vergelijkbaar (50 km.), maar dat kan veranderen als er wordt ingezet op andere functies.

 Er zijn veel parkeerlocaties in het centrum. De hoge concentratie in het plangebied Veentjes + valt op. Bundeling en spreiding voor, rekening houdend met het gebouwde areaal, kan de beleving van de openbare ruimte ten goede komen.

Stad aan de rivier

Beschrijving opgave

Deze opgave gaat uit van het benutten van de kwaliteit en ligging van de Oude IJssel. In de structuurvisie zijn diverse plekken gesignaleerd waar dit zou kunnen. Binnen het plangebied van het project centrumomgeving zijn dat de Gaswal en de oever langs de woningbouwlocatie Iseldoks. Het versterken van de relatie centrum/ rivier en het letterlijk dichterbij elkaar brengen, is één van de doelen. Dit kan bereikt worden met een herinrichtingsplan, maar er wordt in de visie ook gewezen naar de mogelijkheden van Place Making door het tijdelijk vestigen van functies en het organiseren van tijdelijke evenementen. In de opgave staat voorop dat diverse doelgroepen profijt moeten hebben van de ingrepen en activiteiten.

Aanvullend beleid en uitvoering

- Op 14 april 2016 heeft de raad de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad vastgesteld. Eén van de onderdelen is het ontwikkelen van een duurzaam ontwerp voor het gebied Oude IJssel – binnenstad. Aan de stadskant wordt een tijdelijk stadsstrand gerealiseerd. Er wordt budget beschikbaar gesteld voor het aanjagen van kansrijke nieuwe evenementen.
- Het verkeerskundig onderzoek als voorgesteld in de opgave Centrum Optimaal heeft direct te maken met de doelstellingen in de opgave Stad aan de rivier.
- Bij ingrepen en wijzigingen op en rond de Oude IJssel is het waterschap een belangrijke partner. Dit heeft te maken met het beheer van de rivier, maar ook met de belangrijke functie van de oevers aan de kant van de Bleek. Die worden beschouwd als Ecologische Verbindings Zone en vallen daarmee onder de Ecologische Hoofdstructuur.
- Er is gestart met fase I van het project Iseldoks. Fase II volgt.

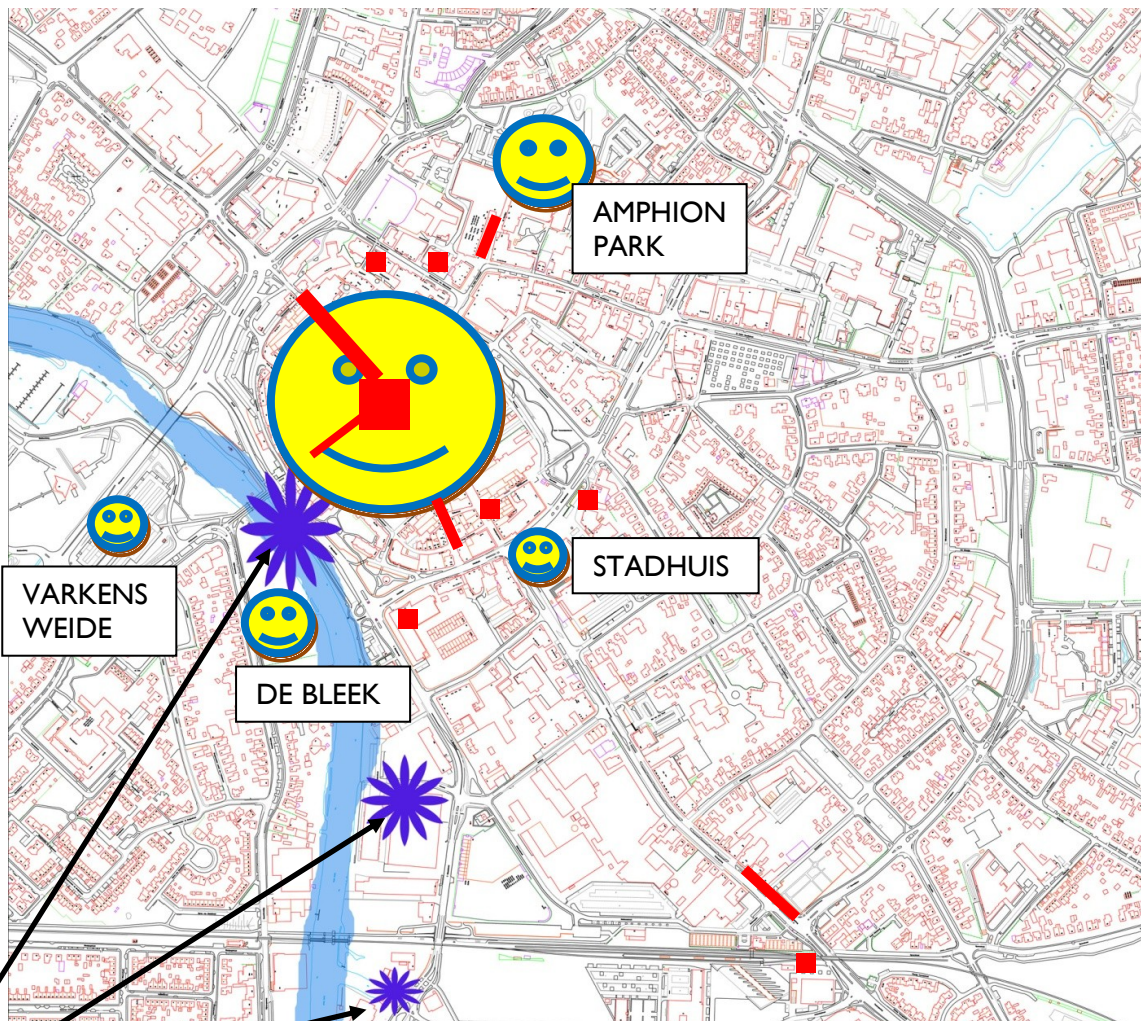
Belang voor project centrumomgeving

In het project centrumomgeving is het gebied rond de Oude IJssel opgenomen als deelgebied C. De ontwikkelingen daar worden vooral geïnitieerd vanuit het Aanvalsplan Binnenstad, maar hebben consequenties voor de deelgebieden A en B.

- Op het terrein van verkeer en parkeren (zie opgave Centrum Optimaal).
- Op het gebied van cultuur.
- Op het gebied van de functie horeca.


Bij de laatste twee geldt de opgave om vanuit verschillende projecten keuzes te maken die elkaar aanvullen in plaats van concurreren.


De toevoeging van de nieuwe woonwijk Iseldoks is een nieuw gegeven bij scenariovorming voor het deelgebied Terborgseweg +. Ook vanwege het grote areaal aan toegevoegde commerciële ruimte.



KANSEN

De structuurvisie signaleert deze drie plekken als kansrijk voor het beter benutten van de rivier door de stad: de Gaswal, de nieuwbouwlocatie Iseldoks en de oevers langs het industrieterrein Verheulswede.

 In het Ei zijn de meeste mogelijkheden voor het organiseren van evenementen (de smiley's). Op het Stadhuisplein en in het Amphionpark zijn er mogelijkheden voor grote evenementen, waaronder de najaarskermis. De Varkensweide wordt één maal per jaar gebruikt voor de voorjaarskermis. Op de Bleek zijn er mogelijkheden voor kleinere evenementen en een beperkt aantal grote. Evenementen op de Gaswal zijn dus nieuw. Het kan een meerwaarde zijn om in de toekomst duidelijkheid te verschaffen welk type evenementen het beste past op welke locatie.

 Voor de horeca geldt momenteel dat de Grutstraat en het Simonsplein een hoofdrol spelen. Concentraties zijn verder nog te vinden in de Waterstraat en omgeving, de Boliestraat en omgeving, de Veentjes en de Terborgseweg. Daarnaast is er nog een aantal belangrijke solitaire horecalocaties. Toevoeging van horeca aan de rivierzijde moet dus bij voorkeur aanvullend zijn.

Eidentiteit

Beschrijving opgave

Doelstelling van deze opgave is de structuur van de historische binnenstad weer herkenbaar en beleefbaar te maken. We noemen dit deel van Doetinchem het Ei. Op plattegronden en luchtfoto's onderscheidt het zich duidelijk. Als we met beide benen op de grond staan, is de historie veel minder voelbaar. Een kernpunt in Eidentiteit is de wens om het contrast tussen het stenige en stadse Ei en haar groene buitenomgeving met groene uitvalswegen te versterken. De contouren van het Ei bestonden ooit uit grondwallen, een gracht en muren in de vorm van bebouwing. Op sommige plaatsen zijn die overbouwd. Op andere plaatsen is er slechts openbare ruimte. Eidentiteit streeft na het oorspronkelijke rondje in z'n geheel te herstellen en de schil om het Ei dus te vergroenen. Dit zal geleidelijk aan gebeuren door daar waar het kan kansen aan te grijpen.

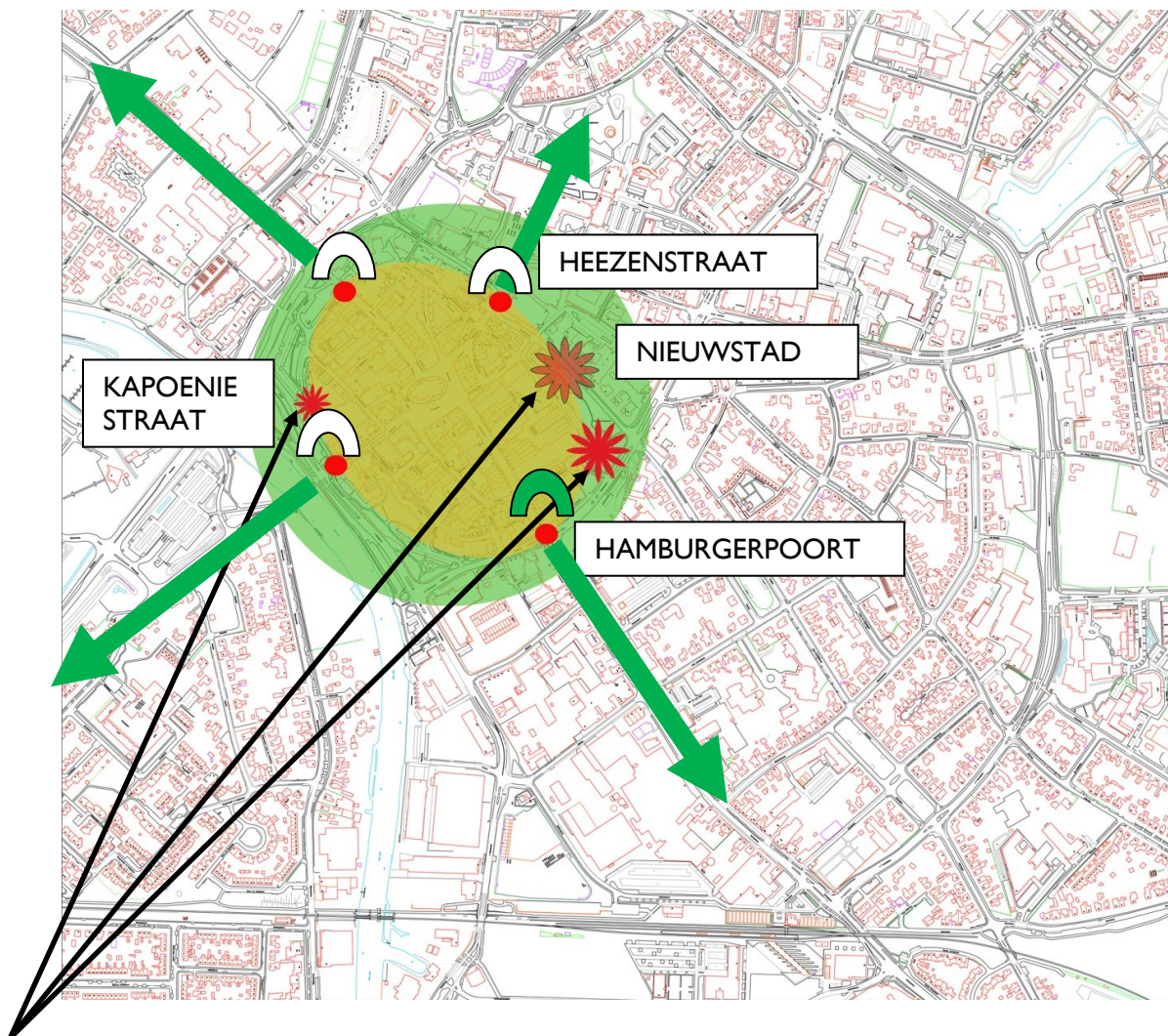
Aanvullend beleid en uitvoering

- Op 14 april 2016 heeft de raad de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad vastgesteld. Eén van de onderdelen is het ontwerpen en uitvoeren van groene poorten bij de vier uitvalswegen van het Ei. Er wordt gestart met de Hamburgerpoort. Een tweede agendapunt is het vergroenen van de uitvalswegen. De uitvoering hiervan is overgedragen aan het project Centrumomgeving. Er is nog geen budget voor gereserveerd.
- De eerste fase van Eidentiteit (ontwikkeling Nieuwstad) is in het voorjaar van 2016 gestart.
- In het verleden zijn er plannen gemaakt voor de tweede fase van Eidentiteit (ontwikkeling Nieuwstad richting het Gevang). Er is toen aangegeven alert te zijn op kansen die ontstaan voor uitvoering van dit deel van het plan.
- Een inrichtingsplan aan de Kapoeniestraat in combinatie met de restauratie van de laatste muurhuisjes aan deze straat, kan beschouwd worden als een derde fase van Eidentiteit.
- Onlangs is door TNO de maatschappelijke kosten baten analyse "De toekomstwaarde van Eidentiteit" afgerond. Er wordt bekeken wat de conclusies kunnen toevoegen aan het project.

Belang voor project centrumomgeving


De uitvoeringsplannen voor Eidentiteit bevinden zich letterlijk op de rand van het Ei en het plangebied Centrumomgeving. Dit betekent dat ze een verbindende rol kunnen spelen.

- Aan de kant van de Nieuwstad is de link met het deelgebied Veentjes + te leggen.
- Aan de kant van de Kapoeniestraat is een mogelijke verlenging richting Walmolen interessant als bijzondere overgangsfase van binnenstad naar de rivier.
- De bouw van een groene poort bij de Heezenstraat is een kans voor de Veentjes+.



KANSEN

In het kader van de visie Eidentiteit wordt al gewerkt aan projecten aan de Nieuwstad en de Kapoeniestraat. Aan beide kanten is het fysiek mogelijk om deze projecten te verlengen.

 Het Aanvalsplan Binnenstad stelt zich ten doel de poorten van het Ei zichtbaar te maken. De eerste die gerealiseerd wordt ligt aan de Hamburgerstraat, het verlengde van de Terborgseweg. Ook ligt er een opdracht om de uitvalswegen te vergroenen. Door als tweede te verwezenlijken poort te kiezen voor de locatie bij de Heezenstraat en de historische route van daar uit met groen te begeleiden, ontstaat er eens kans voor het deelgebied de Veentjes +. Tegelijkertijd kan een historisch onjuiste situatie worden hersteld. Naast de Heezenstraat kent Doetinchem ook een straat met de naam Heezenpoort, maar daar heeft nooit een poort gestaan.

Groene Waas

Beschrijving opgave

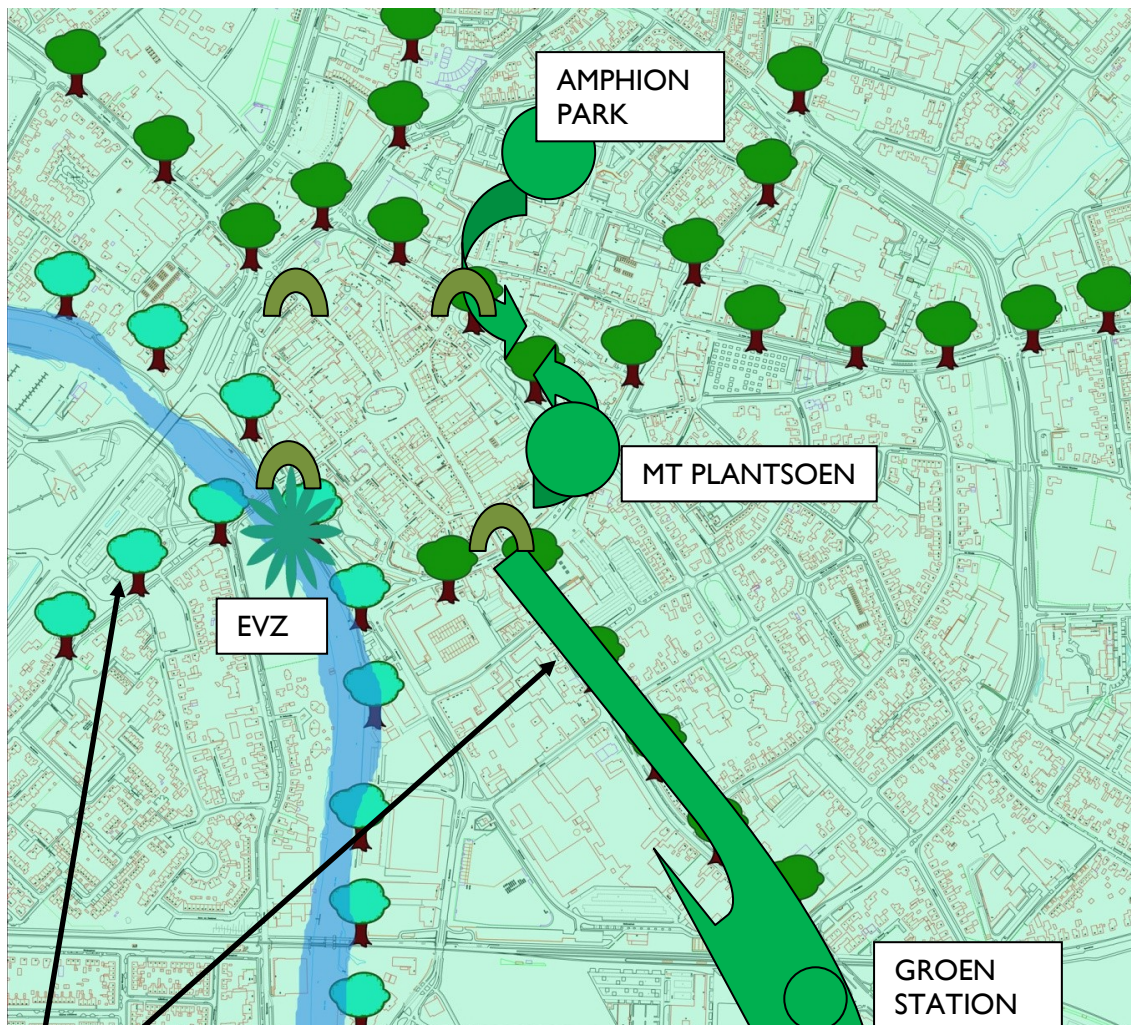
Doelstelling van deze opgave is de stad van Doetinchem als geheel te vergroenen met de nadruk op verbindende structuren, overgangszones en specifieke accenten. Het groene netwerk moet worden hersteld en de beleefbaarheid vergroot. In de uitvoering komt dit onder andere naar voren door een vertaling van de ondergrond in het assortiment. Boven de rivier is het hoog en droog en onder de rivier nat en laag. Deze landschapsvormen kennen ieder hun eigen beplanting. In de stedelijke structuren moeten lege plekken benut worden voor het toepassen van tijdelijk groen en pocketparken. Er moet diversiteit worden aangebracht in kwantiteit en kwaliteit, afgaande op brede doelstellingen voor betreffende straat of buurt.

Aanvullend beleid en uitvoering

- Op 14 april 2016 heeft de raad de uitvoeringsagenda van het Aanvalsplan Binnenstad vastgesteld. Eén van de onderdelen is het vergroenen van de uitvalswegen. De uitvoering hiervan is overgedragen aan het project Centrumomgeving. Er is nog geen budget voor gereserveerd.
- Het laatste groenstructuurplan dateert van 1996. Er ligt een nieuw concept ter vaststelling.
- De Ecologische Hoofdstructuur is overkoepelend beleid en al eerder genoemd in relatie tot de rivierzone.
- Het Groen Programma voorziet in een budget Robuust Groen waarin structureel geld wordt gereserveerd voor tijdelijk groen. Hiermee wordt samen met buurtbewoners een invulling gezocht voor (tijdelijk) braakliggende gronden.

Belang voor project centrumomgeving

- De hoofdpoging voor het project centrumomgeving gaat over de toekomstige identiteit van de deelgebieden. De eerste verkenningen gaan dan ook vooral over het functioneren van de gebieden en bijbehorend programma. Als er een keuze is gemaakt, dan hoort daar ook een passende ruimtelijke kwaliteit bij. Dit levert kansen op om in de geest van de Groene Waas groen op te voeren als belangrijk onderdeel.
- Vanuit de uitvoeringsagenda Aanvalsplan Binnenstad ligt er een opdracht om de uitvalswegen te vergroenen. Daarin ligt een kans voor het deelgebied Terborgseweg +. Ook kan dit een groene begeleiding opleveren voor de historische route Heezenstraat/ de Veentjes.



KANSEN

Verschil in assortiment op basis van verschillen in de landschappelijke ondergrond.

Groene verbinding maken tussen de nog op te richten groene Hamburgerpoort en het groen op het nieuw in te richten stationsplein.

Groene verbinding maken tussen Mark Tennant Plantsoen en het Amphionpark met de nog te verwezenlijken groene Heezenpoort als stapsteen.

Invullen braakliggende grond aan Terborgseweg met tijdelijk groen.

Tijdelijk Groen participatieproject op plekken waar ooit een structurele verbingszone zou kunnen ontstaan.

Acupunctuur van de stad

Beschrijving opgave

Doelstelling van deze opgave is de doorontwikkeling van de stad op basis van bestaande kwaliteiten en woonmilieus. Dit kan het beste gedaan worden met kleine en gedoseerde aanpassingen. In samenhang met verbeteringen van de groenstructuren en als integraal onderdeel van de stedenbouwkundige situatie. De opgave vraagt om aandacht voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Restauratie, stadsreparatie en sloop van minder kwaliteitsvolle bebouwing moet daarbij helpen.

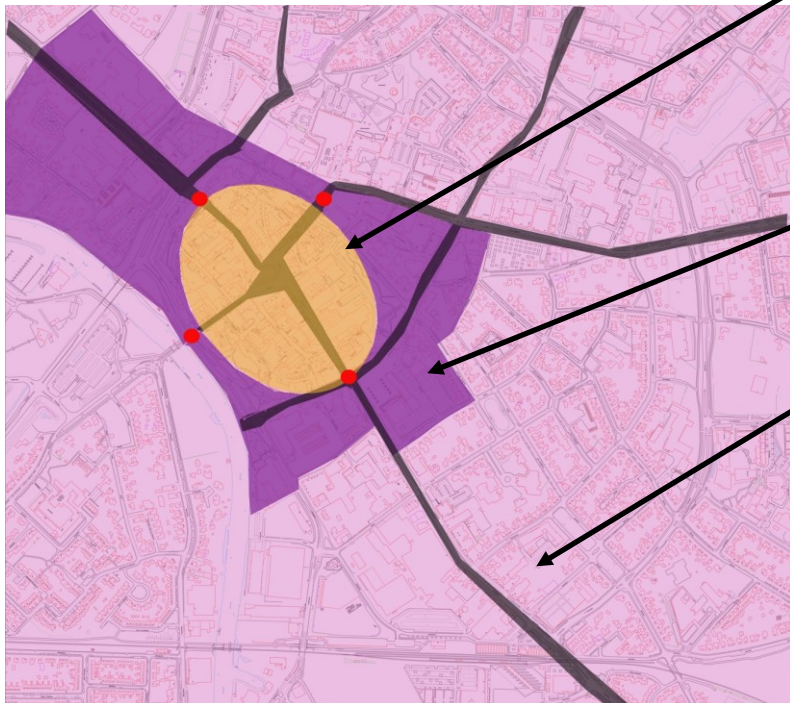
In de structuurvisie-bijlage Toelichting stedenbouwkundige typologieën is per woonmilieu aangegeven wat de belangrijkste typering is. Het gaat dan om fysieke, geografische, economische, sociale kenmerken en er is ook gekeken hoe het gedrag is binnen de verschillende milieus en hoe de beleving is. In de bijlage is benoemd hoe om te gaan met verdunningsopgaven. De leidraad richt zich op het versterken van de ruimtelijke structuur, het aanbrengen van differentiatie en het versterken van de openbare ruimte.

Aanvullend beleid en uitvoering

- In 2015 is onderzoek gedaan naar leegstand in de aanloopstraten. Ook hier wordt ingegaan op typologieën, maar dan steeds in combinatie met de functie van de bebouwing en kansen voor herbestemming. In deze studie wordt geschetst welke bebouwing in de toekomst mogelijk voor sloop in aanmerking zou kunnen komen. De studie sluit naadloos aan op de bijlage van de structuurvisie. Ze zijn in samenhang goed te gebruiken.
- In 2015 en 2016 heeft het regionaal project Achterhoeks vastgoed in de etalage zich afgespeeld. In de rapportage wordt aandacht geschonken aan de vervangingsmarkt. Een trend die nog niet is ingezet, maar wordt voorspeld. Als die doorzet, dan is het instrument Acupunctuur in de stad uitstekend toepasbaar.
- In het voorjaar van 2016 heeft de provinciale pilot Stedelijke Herverkaveling plaats gevonden in het deelgebied Veentjes +. In dit kader komen stadsreparatie en sloop aan de orde. In een eventueel vervolg- c.q. uitvoeringstraject kan gebruik gemaakt worden van de kennis over woonmilieus en typologieën.

Belang voor project centrumomgeving

- Bij het formuleren van de toekomstmogelijkheden van de deelgebieden bestaat de kans dat de onderwerpen stadsreparatie en sloop ook aan de orde zullen komen. Uitvoeringsprojecten zullen veel precisie vergen. Een dergelijke aanpak moet uiteindelijk hoge kwaliteit en meerwaarde opleveren.



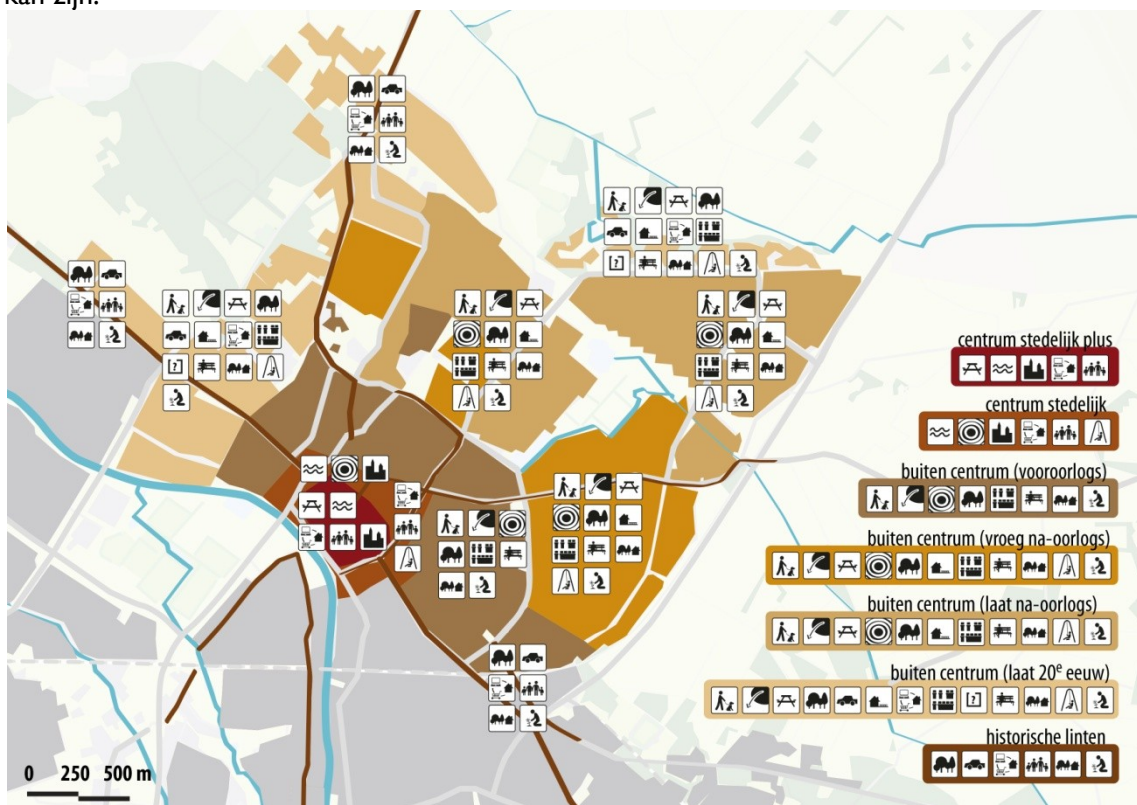
Het woonmilieu **centrum stedelijk plus** kenmerkt zich door een intensief ruimtegebruik, uitnodigende verblijfskwaliteit, een relatie met omliggende wijk en stadspark, een relatie met de rivier en functiemenging.

Het woonmilieu **centrum stedelijk** kenmerkt zich eveneens door een intensief ruimtegebruik en uitnodigende verblijfskwaliteit. Er is een relatie met het centrum en met de rivier. Het milieu voorziet ook in speelmogelijkheden.

Het woonmilieu **buiten centrum (vooroorlogs)** heeft een relatie met het centrum, maar ook met het buitengebied. Er is sprake van een robuuste groenstructuur, robuust buurtgroen en de verblijfskwaliteit typeert zich als rustig en overzichtelijk. De overgang van stedelijk naar landelijk is zichtbaar. Er is een variatie in woningtypen.

KANSEN

Toepassing van de methodiek geeft kans op hoge kwaliteit bij stadsreparatie. Er ligt een uitdaging om te definiëren hoe intensief het ruimtegebruik in het woonmilieu **centrum stedelijk** kan zijn.



Economische vitaliteit

Beschrijving opgave

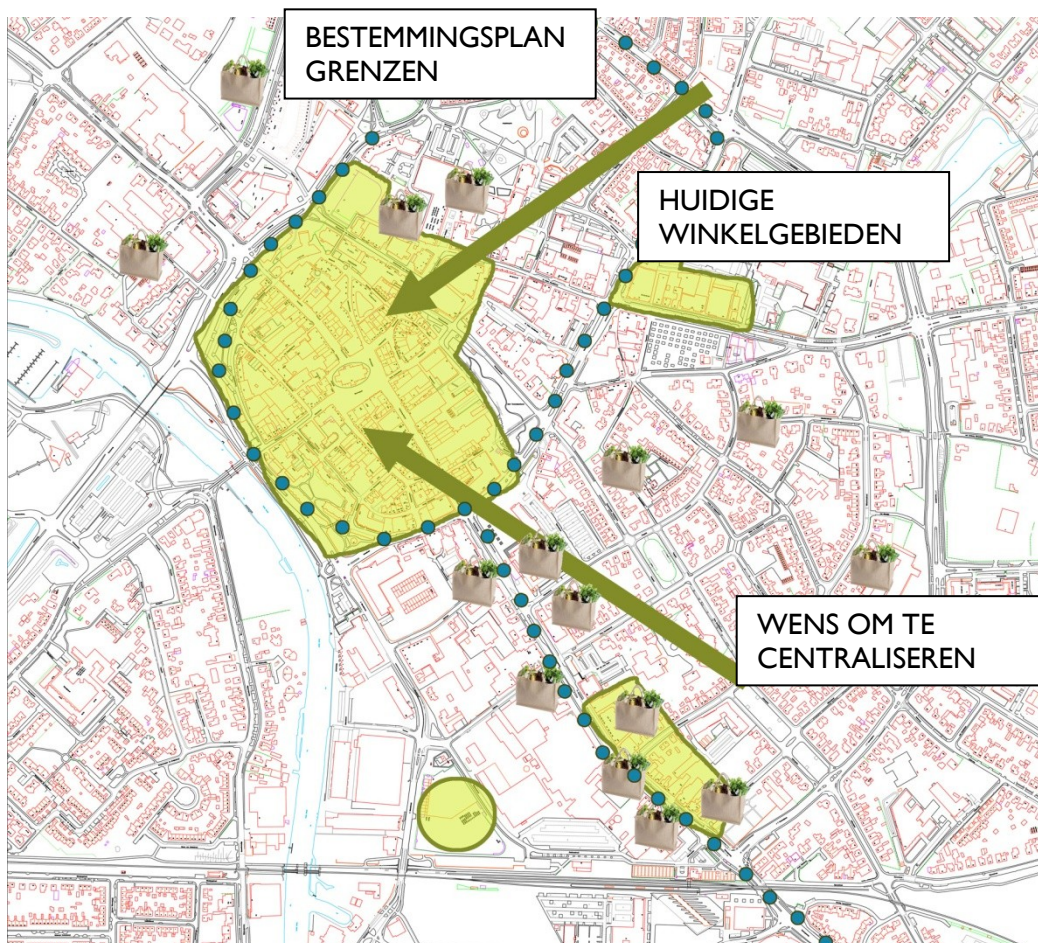
Doetinchem is het economische hart van de Achterhoek. De gemeente biedt werkgelegenheid aan bijna 35.000 mensen, heeft een goed functionerende en compacte binnenstad, zeven (deels) gemengde bedrijventerreinen, een aantal aangewezen kantorenlocaties en de mogelijkheid om vanuit huis en bedrijf te starten. De economie is de motor van de samenleving in Doetinchem. Werkgelegenheid is een absolute kernwaarde.

Aanvullend beleid en uitvoering

- Vanuit het Aanvalsplan Binnenstad wordt ingezet op een gastvrije stad in een decor van groen en water. Het ontwikkelen van die “nieuwe stad” gebeurt met de samenleving. Een zoektocht naar het DNA van Doetinchem helpt bij het positioneren van de stad. Bezoek aan stad is tegenwoordig een keuze en dat maakt dat onderscheid ten opzichte van andere steden van belang is.
- Eén van de bedreigingen voor de economische vitaliteit is de toenemende leegstand (detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven). In 2014 is het team leegstand opgericht. Vanuit het team economie zit er een vertegenwoordiger in het team. Er is sprake van een integrale aanpak. De leegstand wordt gemonitord, vraag en aanbod worden bij elkaar gebracht en complexe situaties aangepakt. Vanuit economisch belang wordt het steeds belangrijker dat de juiste functie eindigt op de juiste locatie.
- Om een stad economisch vitaal te houden, is de verbinding van verschillende beleidsterreinen van belang. Denk hierbij aan het cultuur- en evenementenbeleid, beleid op het vlak van cultuurhistorie, maar ook het beleid voor wonen, zorg en maatschappelijke ontwikkelingen. Voor genoemde terreinen (m.u.v. van de cultuurhistorie) geldt dat er nieuw beleid in ontwikkeling is of gestart wordt met de uitvoering van recent opgesteld beleid. De effecten zijn daarom nog niet altijd voorspelbaar.
- In 2010 is het beleid voor cultuurhistorie voor het laatst geactualiseerd. Er wordt ingezet op een integrale aanpak waarbij kennis over en exposure van de cultuurhistorie moet bijdragen aan een positieve totaalbeleving van de stad. Doetinchem heeft een aantal monumenten die bijdragen aan de positieve uitstraling van de stad. Uitvoering van de cultuurhistorische visie Eidentiteit is een impuls voor de beleving van de stad.

Belang voor project centrumomgeving

Centrumomgeving en binnenstad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als het gaat om bereikbaarheid, de juiste functie op de juiste plaats en beleving en ontvangst (de gastvrije stad). Acties ten bate van de economische vitaliteit kunnen dus alleen in samenhang en rekening houdend met het project centrumomgeving tot stand komen.



KANSEN DETAILHANDEL

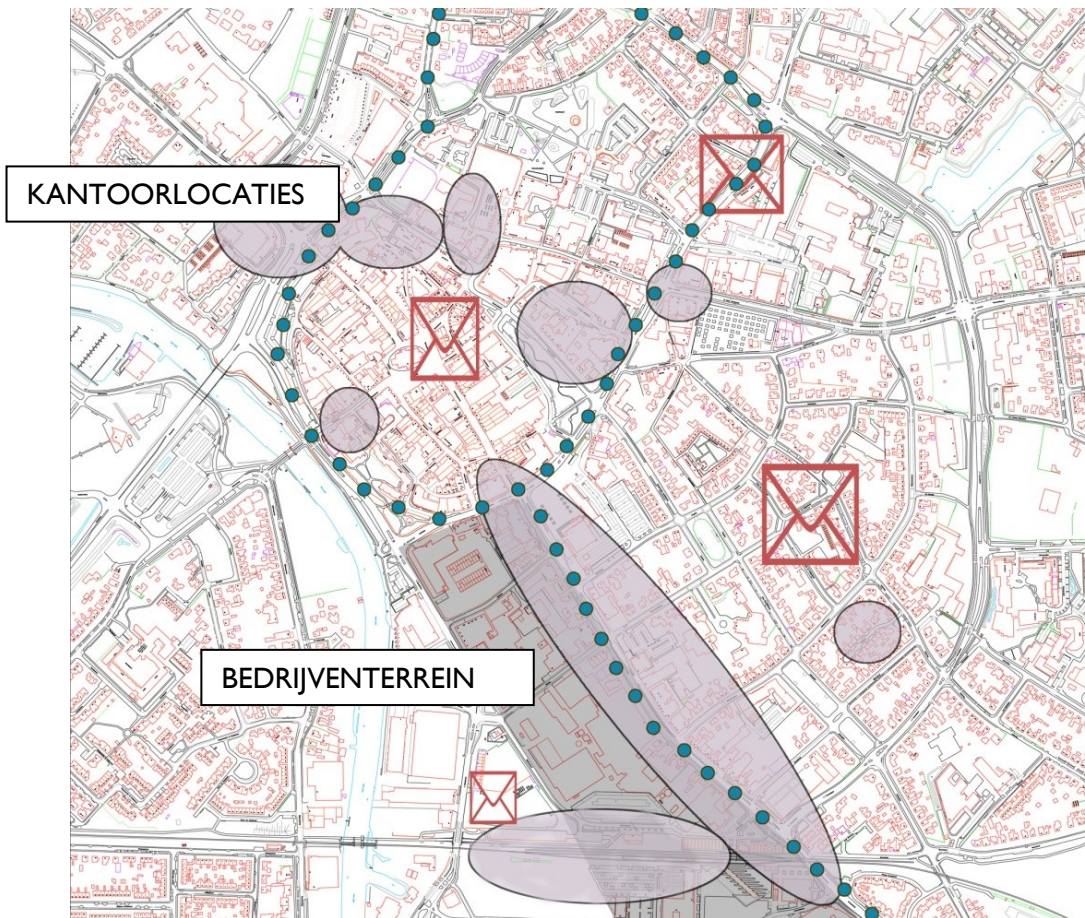


De bestemmingsplannen voor het centrum en omgeving maken meer detailhandel mogelijk dan wenselijk is (ook supermarktllocaties). Beleid geeft aan dat het centraliseren van de detailhandel noodzakelijk is. Dit is planologisch nog niet verankerd. Het herdefiniëren van de deelgebieden schept de mogelijkheid om het nieuwe kernwinkelgebied vast te leggen en te beschrijven wat daar buiten is toegestaan.

Steeds vaker wordt de wens uitgesproken gebieden te brancheren. Bijvoorbeeld als versstraat, vintagestraat of oosterse markt. Publiekrechtelijk zijn daar geen middelen voor. Het proces met de samenleving kan er voor zorgen dat eigenaren met elkaar afspraak maken over de gewenste branchering.

Het toevoegen van functies en stedenbouwkundige kwaliteit kan een positieve impuls aan de stad geven. Bereikbaarheid van het stadscentrum kan verbeterd worden. Op het terrein van de beleving liggen nog ontwikkelkansen. Vanuit menselijk perspectief liggen er ook kansen (aanpak binnenstad).

Het vaststellen van een leegstandsverordening in specifieke gebieden kan ervoor zorgen dat de druk om leegstaande panden in die gebieden sneller in te vullen. Dat kan bijdragen aan de juiste functie op de juiste plaats.



KANSEN KANTOREN, BEDRIJVEN, BEROEP AAN HUIS

Bestemmingsplannen maken op verschillende plekken kantoorlocaties mogelijk. Tegelijkertijd is er veel kantorenleegstand. Het herdefiniëren van de deelgebieden schept de mogelijkheid om te sturen op de meest belangrijke kantoorlocaties. Dit betekent wel dat ontwikkelingen en kantorenaanbod buiten het plangebied ook bekeken moet worden.

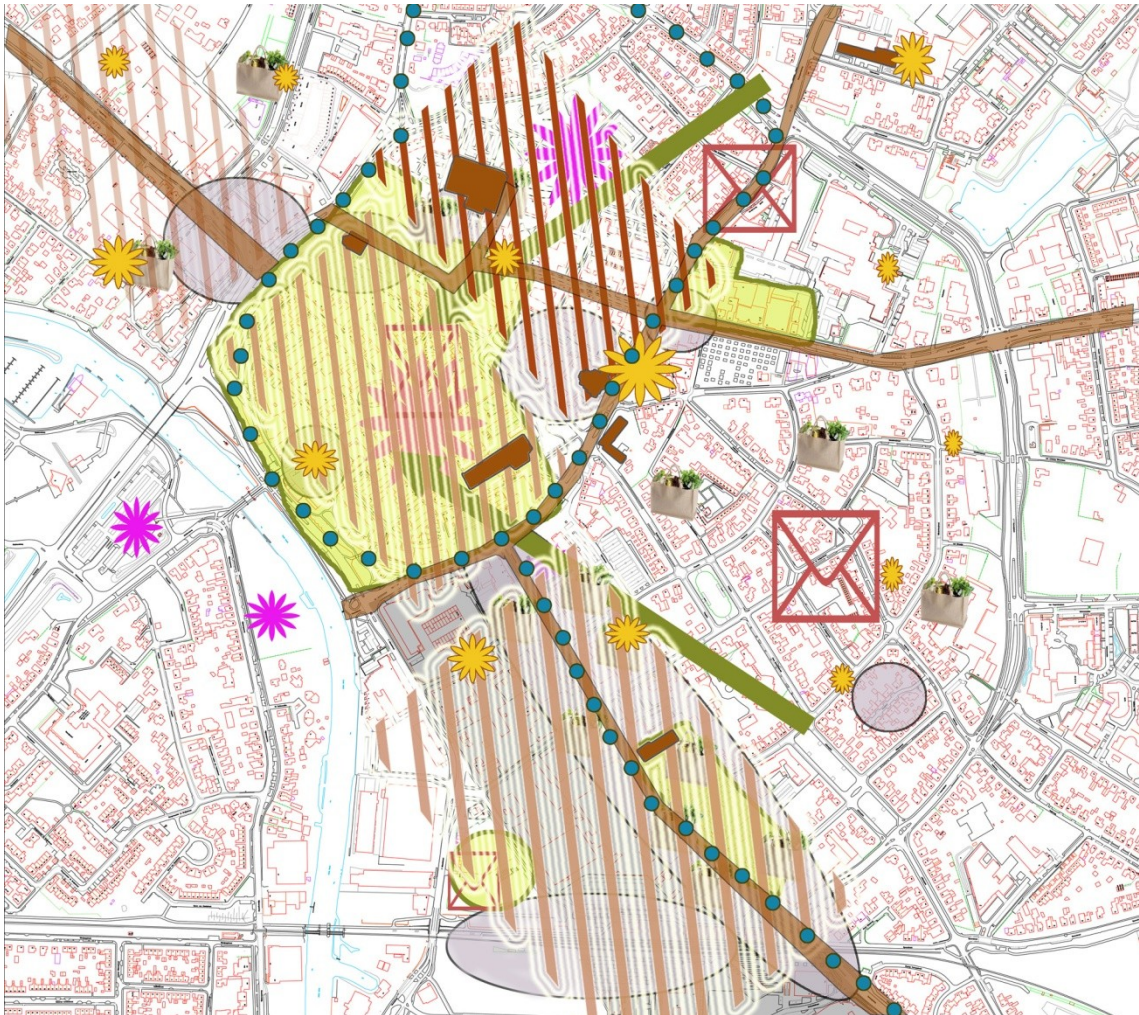
Op de bedrijventerreinen is de leegstand teruggelopen. Dit komt o.a. omdat de ruimtelijke ordening veel mogelijkheden biedt voor een programma. Team Economie werkt aan een visie voor de bedrijventerreinen. Afstemming kan leiden tot een andere verdeling van programma.



Er is geen goed overzicht op welke locaties er aan huis wordt gewerkt (beroep aan huis). Onderzoek kan mogelijk voor sturing zorgen zodat de functie aanvullend programma wordt voor gebieden die dat nodig hebben.

Leegstandsverordening: zie detailhandel.

Met het project BIVA (Bedrijventerreinen in verandering) doet de kans zich voor te werken aan een structureel gezonde toekomst van de bedrijventerreinen en tegelijk duidelijkheid te verschaffen over de verdeling aan functies tussen binnenstad en bedrijventerreinen.



KANSEN AANVULLEND

Het plangebied kent veel leegstand in de verschillende categorieën. Tegelijkertijd zijn er veel initiatieven, die commercieel gezien per definitie niet altijd aantrekkelijk zijn, maar door het toevoegen van een functie toch hun steentje kunnen bijdragen aan de economische vitaliteit van de stad. Het met precisie kunnen inzetten van deze functies is een kans.

In het plangebied bevindt zich een aantal leegstaande panden die belangrijk zijn vanwege hun omvang, ligging of karakteristiek. Het benutten van deze panden en plekken als een katalysator voor de omgeving is een kans. Dat kan door middel van herbestemming of sloop met wel/geen/ gedeeltelijke herbouw.

In het plangebied ligt een aantal monumenten. Het clusteren van functies of het verbeteren van openbare ruimte in de directe omgeving maakt $1 + 1 = 3$.

Een goede verdeling van evenementen naar type en aansluitend bij de omgeving is een kans.

Wonen +

Beschrijving opgave

Doetinchem is een geliefde stad om te wonen. Er is geen sprake van leegstand, anders dan frictie-leegstand en er zijn de laatste jaren als uitvoering van het Masterplan Schil veel nieuwe woningen gebouwd. Onder andere op de Veentjes in het gerenoveerde voormalig belastingkantoor. Ontwikkelaars zien nog steeds veel kansen op de woningmarkt. Met name in de bouw van appartementen voor jonge ouderen (55+). De gemeente moet echter met stevige hand de toename van het aantal woningen beperken. Afspraken met regio en provincie zijn in 2015 vastgelegd in de Herziene Woningbouw Strategie. Vanuit dit beleidsplan zijn dertig woningen gereserveerd om toe te voegen aan de zogenaamde aanloopstraten. O.a. de Veentjes en de Terborgseweg. Tegelijkertijd zijn er 62 woningen gereserveerd om toe te voegen als dat (stedenbouwkundige) knelpunten oplost. De uitvoering van het beleidsplan vindt nog plaats. Door een beroep te doen op de zogenaamde voorzienbaarheid, worden bouwplannen die niet van de grond komen in de toekomst stop gezet. Het wonen op de 1^e verdieping in het centrum is bestemmingsplantechnisch nu nog mogelijk, maar zal in de toekomst alleen gerealiseerd kunnen worden middels een wijzigingsbevoegdheid. Er moet nog bedacht worden hoe de 62 knelpunt-panden worden ingezet.

Aanvullend beleid en uitvoering


- In het niet-wonen segment is er sprake van structurele leegstand. De oorspronkelijke functies voldoen vaak niet meer. Er wordt gezocht naar nieuw programma waarbij men telkens weer op de woonfunctie uit komt. In 2014 is het team leegstand opgericht. Dit team probeert middels onderzoek en contact met de samenleving te adviseren waar het toevoegen van een woonfunctie wel of niet wenselijk zou zijn. Vanuit het perspectief leegstand en stedelijke ontwikkeling.
- Zoals iedere Nederlandse gemeente, krijgt ook Doetinchem te maken met de verplichting een x-aantal statushouders te huisvesten. Dat kan in het beschikbare woningsegment, maar de optie wordt ook onderzocht om leegstaande panden te transformeren voor dat doel.
- Door het gebrek aan ruimte om woningen toe te voegen, wordt de keuze waar dat gebeurt steeds belangrijker. In die context gaan diverse beleidsterreinen een stempel drukken op de keuze. Denk aan de disciplines stedenbouw, economie, cultuur en verkeer en parkeren.


Belang voor project centrumomgeving

Het is van groot belang voor het project centrumomgeving om de beschikbare capaciteit voor het toevoegen van woningen te benutten. Dit lijkt de enige mogelijkheid om oud en overtollig programma af te schaffen. Het kan ook op financieel vlak wat lucht geven.



KANSEN

 De invulling van sommige leegstaande panden is cruciaal gezien de ligging of vanwege karakteristieke eigenschappen. Herbestemming kan in zo'n geval het effect hebben van een katalysator. Omgekeerd kan het toevoegen van enkele woningen aan een dergelijke pand of in de directe omgeving een proces op gang brengen.

 Bestemmingsplantechnisch kunnen er meer woningen gebouwd worden dan wenselijk is. De praktijksituatie wordt nu aangepast. Er ligt een uitdaging om dat te doen in afstemming met andere doelen zoals de levendigheid van het Ei en het toevoegen van nieuw programma aan de deelgebieden van het project Centrumomgeving.

Stadsherstel en stadsreparaties brengen kwaliteit in de stad. Integratie van de voorstudies aanloopstraten en structuurvisie kan daarbij helpen.

Door op zoek te gaan naar de mogelijkheden woningen te vergroten (bijv. van boven naar beneden) komen er geen woningen bij, maar ontstaat er hier en daar wel een oplossing voor leegstand.

Particulier initiatief verdient een stimulans als het bijdraagt aan de vervangingsmarkt.

Ruimtelijke ordening

Beschrijving opgave

De gemeente heeft de taak te waken over een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat uitvoeringsplannen aan de hand van vaste componenten worden getoetst zoals milieufactoren (lucht, geluid, geur, veiligheid), maar ook cultuurhistorie, groen, water, natuur, verkeer en parkeren, stedenbouw en architectuur. Dat laatste gebeurt met name op welstandsniveau. Steeds belangrijker wordt ook de toets op programma. Past de gewenste functie binnen een bestemming, is er een bestemmingsplanwijziging nodig en wil men daar aan meewerken? De nieuwe functie moet passen binnen de omgeving en het toelaten van de functie moet niet indruisen tegen afspraken die in andere beleidskaders zijn gemaakt.

Aanvullend beleid en uitvoering

- Als het project centrumomgeving uitmondt in een transformatie-opgave met fysieke en/of programmatische consequenties, dan zullen de plannen uitvoerig getoetst worden. Hier kunnen zeer veel beleidsterreinen bij betrokken worden. Over het algemeen kan niet zomaar getornd worden aan gestelde eisen voor uitvoering.
- De kans dat een transformatie-opgave binnen het project Centrumomgeving invloed heeft op het geldend bestemmingsplan is reëel. Het bestemmingsplan Centrum voorziet in een maximaal gebruik. Dat kan handig zijn, maar het kan ook nodig zijn om op bepaalde plekken bepaald gebruik uit te sluiten. De Terborgseweg heeft niet alleen twee fysieke zijdes, maar deze vallen ook ieder onder een ander planologisch regime. Afhankelijk van de uitkomsten in het project Centrumomgeving, kan het wenselijk zijn om daar iets aan te veranderen.

Belang voor project centrumomgeving

Het grote scala aan mogelijkheden binnen de toepasselijke bestemmingsplannen kan het realiseren van een nieuwe identiteit in de deelgebieden van het project Centrumomgeving helpen en tegenwerken. In de praktijk wordt vaak pas na planontwikkeling gekeken welke wijzigingen er nodig zijn op planologisch gebied. In dit project lopen de planologen mee om stap voor stap na te gaan welke consequenties bepaalde ingrepen kunnen hebben. Doelstelling is het inbrengen van een bepaald realiteitsgehalte in het planproces. Ook kan het, als er lange processen te verwachten zijn vanuit de Ruimtelijke Ordening, gezocht worden naar creatieve oplossingen om dat te voorkomen.

Knelpunten

Het op een rij zetten van de verschillende kaders heeft een positief beeld opgeleverd. Op hoofdlijnen sluiten ze goed op elkaar aan en in meerdere beleidsdocumenten komen dezelfde speerpunten naar voren. De onderwerpen die in het Aanvalsplan Binnenstad zijn geagendeerd door de samenleving zijn vaak dezelfde die al eerder als beleidsmatige wensen zijn vastgelegd. Denk aan de insteek om Doetinchem te vergroenen en de relatie tussen de stad en de rivier te versterken. Beiden zijn in 2013 vastgelegd als hoofdpogaven in de structuurvisie.

De opsomming van kansen is bedoeld als input voor de werksessies met de inwoners van Doetinchem (fase II en fase III). Op deze pagina volgt nu nog een lijst met knelpunten om aan te geven welke doelen van zowel het Aanvalsplan Binnenstad als het project Centrumomgeving minder gemakkelijk uitvoerbaar zijn vanwege vigerend beleid of juist het gebrek aan beleid. In een apart traject wordt deze lijst verder uitgewerkt met als doel op bestuurlijk niveau te bekijken welke knelpunten om een oplossing vragen. Nu of later.

- Er ligt een bestuurlijke wens om de detailhandel te centraliseren. Dit is beleidsmatig nog niet verankerd. Het bestemmingsplan biedt bovendien nog ruime mogelijkheden buiten het centrum van de stad.
- Bestemmingsplannen (+kruimelgevallenregeling) maken het mogelijk om veel verschillende soorten functies onder te brengen op bedrijventerreinen. Functies die in sommige gevallen ook zouden passen in de directe omgeving van het stadscentrum. Er ligt geen visie waar de grens moet worden getrokken en welke functie waar het beste past. Met andere woorden: wat is het beste voor Doetinchem?
- Vanuit gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid wordt gestuurd op een inperking van het wooncontingent. Tegelijkertijd is de mogelijkheid om woningen toe te voegen een kans voor een structureel gezonde toekomst van de aanloopstraten.
- Met de herziene woningbouwstrategie als basis wordt er gewerkt aan het omzetten van de standaard mogelijkheid om boven winkels te kunnen wonen naar de onmogelijkheid – tenzij. Er kan van deze beslissing worden afgeweken door B&W. Tegelijkertijd is in het centrum vraag naar het omzetten van winkelpanden (deels) naar woningen. Dit zijn tegengestelde bewegingen.
- Het Aanvalsplan Binnenstad stuurt op het organiseren van evenementen aan de Oude IJssel. Vanuit het evenementenbeleid zijn evenemententerreinen elders gepositioneerd.
- Het Aanvalsplan Binnenstad stuurt op tijdelijkheid en pop up winkels. Vanuit de belastingwetgeving en vergunningverlening wordt daar nog geen rekening mee gehouden.