

ALDUS VASTGESTELD 28 NOVEMBER 2024

Bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' en beeldkwaliteitsplan

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' (NL.IMRO.0222. DoB016-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg I Doetinchem' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het welstandsbeleid.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Inleiding

Februari 2023 hebben wij besloten in principe mee te willen werken aan een herontwikkeling van het perceel tussen de Terborgseweg, het Stationsplein en de Stationsstraat, ook wel bekend als Stationslocatie. Het betreft een transformatie tot een binnenstedelijke woonlocatie met 84 appartementen, 13 stadsvilla's en 299 m² commerciële ruimte. Om die herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' noodzakelijk. Daarom is het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' opgesteld. Het bestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn vijf zienswijzen op het plan ingestuurd. Met voorliggend voorstel wordt aan u gevraagd het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen (bijlage 1).

In samenhang met het voorstel het bestemmingsplan vast te stellen, vragen wij u het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen (bijlage 2). Deze lag ook van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. In die periode heeft niemand hier een inspraakreactie op ingediend.

Verloop besluitvormingsproces

Op 13 juni 2024 hebt u het voorstel 'Bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023' en beeldkwaliteitsplan' beeldvormend behandeld. Op dat moment sprak de Papierfabriek Doetinchem in naar aanleiding van onze reactie op een zienswijze die door hen was ingediend op het genoemde bestemmingsplan. Tijdens de besluitvormende behandeling op 27 juni 2024 hebben wij u voorgesteld het voorstel van de agenda te halen. Het overleg tussen Papierfabriek Doetinchem, initiatiefnemer en gemeente alsook nader onderzoek was op dat moment niet afgerond. Op 17 september 2024 hebben wij u met een raadsmededeling (2024-73) geïnformeerd dat de complexiteit meer tijd vraagt om op inhoud en om qua contact met de Papierfabriek Doetinchem zorgvuldig tot een afronding te komen.

Inmiddels is overleg en nader onderzoek afgerond. Met, sinds juni, twee fysieke overleggen tussen initiatiefnemer, gemeente en papierfabriek. En schiftelijke reactie van de papierfabriek op uitgevoerd nader onderzoek, dat door initiatiefnemer en diens adviseur is betrokken bij de afronding van het nader onderzoek. Op basis van nader onderzoek is geconcludeerd dat de papierfabriek niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen onder 5-2 (bijlage 3).

Doetinchem, 20 november 2024

Op basis van de uitkomsten kan het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' en het beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Wij hebben na onze besluitvorming op 22 oktober 2024 om het bestemmingsplan aan u voor te leggen, de papierfabriek ook een brief gestuurd. Dit als (bestuurlijke) afronding van de diverse ambtelijke contacten en overleggen met hen de afgelopen maanden. Deze brief is mondeling ook toegelicht in een gesprek met de papierfabriek.

Argumenten

1.1 Met de vaststelling van de Nota van zienswijzen stemt u in met de voorgestelde reactie op de zienswijzen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen gaan samengevat over reizigersgerelateerde detailhandel en de gevolgen hiervan voor bestaande voorzieningen in de nabijheid, wat de nieuwbouw betekent voor het windklimaat in de omgeving, wat de nieuwbouw betekent voor het gebruik van de nabijgelegen spoorwegovergang en of de nieuwbouw een bedrijf in de directe omgeving beperkt in de mogelijkheden als bedrijf.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen (bijlage 3). In de Nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen.

1.2 De Nota van wijzigingen geeft de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan weer. De Nota van wijzigingen (bijlage 4) geeft de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer. Er worden diverse ambtshalve wijzigingen voorgesteld in de regels van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden met name wijzigingen voorgesteld in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 De inhoud van het bestemmingsplan is nagenoeg in overeenstemming met het genomen principebesluit.

Februari 2023 hebben wij besloten in principe te willen meewerken aan een herontwikkeling van het perceel tussen de Terborgseweg, het Stationsplein en de Stationsstraat, ook wel bekend als Stationslocatie. Met het nemen van het principebesluit is uitgegaan van 96 woningen. Een plan met 97 woningen is uiteindelijk haalbaar gebleken op basis waarvan het bestemmingsplan is opgesteld. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in reizigersgerelateerde detailhandel in plaats van stationsgerelateerde detailhandel. De essentie van het soort detailhandel verschilt niet, namelijk detailhandel zonder een directe parkeerbehoefte. Maar door het gebruik van reizigersgerelateerde detailhandel wordt tot uitdrukking gebracht dat de doelgroep breder kan zijn dan uitsluitend gebruikers van het station. De omvang van 299 m² verschilt niet ten opzichte van het principebesluit.

2.2 Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Voor de onderbouwing van de uitvoerbaarheid zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indien nodig zijn uitkomsten van onderzoeken verwerkt in de regels en plankaart van het bestemmingsplan.

2.3 Dit plan is stedenbouwkundig inpasbaar binnen de huidige structuur van het gebied.

Het plangebied betreft een vrijgekomen bedrijfslocatie binnen het stedelijk gebied van Doetinchem. De huidige omgeving wordt door bedrijvigheid, woonbebouwing en de aanwezigheid van een station gekarakteriseerd. Met het onderhavige bouwplan wordt aangesloten bij deze aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Juist op deze locatie, de toegang van het centrum, is een hoogteaccent in de vorm van een toren (ca. 35 meter) een goede stedenbouwkundige inpassing. Door de keuze van een (bijna) gesloten bouwblok wordt een goede inpassing in de bestaande bebouwingsstructuur gewaarborgd.

De woningbouw is zowel aan de zijden van het Stationsplein, de Terborgseweg, alsook aan de Stationsstraat gesitueerd, waardoor de nieuwbouw zich naar alle zijden oriënteert. Aan de zijde van de Terborgseweg sluit het bouwblok aan op de bestaande gemengde en kleinschalige bebouwingsstructuur. Aan de zijde van het spoor en het station bevindt het bouwblok zich in een meer grootschalige omgeving. Parallel aan het spoor heeft het bouwblok daarom een wand in de vorm van een appartementengebouw. Het toevoegen van de stadswoningen aan de Stationsstraat zorgt voor een goede afronding van het plangebied. Ook wordt met deze afronding ingespeeld op een goede aansluiting met betrekking tot eventuele toekomstige veranderingen in de omgeving van het plangebied.

2.4 Het plan past in het gemeentelijk woonbeleid.

Het plan voor de Stationslocatie met in totaal 97 woningen past ten tijde van het nemen van principemedewerking binnen de indicatieve behoefte zoals opgenomen in de 'Woningbouwstrategie 2019' als gemeentelijk woningbouwprogramma. Op 20 april 2023 is de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036' vastgesteld. De ontwikkelaar heeft het woningbouwprogramma daarop aangepast. Het aangepaste woningbouwprogramma past in de voorwaarden van de woonvisie. Met Sité is een intentieovereenkomst gesloten om 40 woningen bedoeld voor sociale verhuur aan hen te verkopen. In samenhang hiermee draagt de realisatie van 97 woningen, door het vergroten van de woningvoorraad, bij aan de invulling van de ambitie te groeien naar 70.000 inwoners in 2036.

2.5 Het plan heeft in het bijzonder aandacht voor de duurzaamheidsopgave.

Met het plan wordt een groot aantal woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie. Tegelijkertijd is bij de planvorming en in de uitvoering in het bijzonder aandacht voor de duurzaamheidsopgave. Door de ontwikkelaar is een advies opgesteld voor een integrale duurzaamheidsbepaling. Als gevolg daarvan zullen bij de inrichting van de buitenruimte alle ingrepen gericht zijn op een goede waterhuishouding, een aangenaam stadsklimaat, een natuurinclusieve benadering van de bebouwing die de biodiversiteit versterkt en een inrichting met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

3.1 Met een beeldkwaliteitsplan kan de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte worden gewaarborgd.

Vanwege de samenhang tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt met voorliggend voorstel zowel een besluit gevraagd over het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kent geen inspraakprocedure, behalve dat het gepubliceerd moet worden. Het beeldkwaliteitsplan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd op basis van de inspraakverordening, zodat belangstellenden hier kennis van hebben kunnen nemen. Het beeldkwaliteitsplan Stationslocatie Doetinchem beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en vormt het toetsingskader voor welstand.

Door het vaststellen van de beeldkwaliteitseisen kunnen bouwplannen op de juiste wijze getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit is één van de toetsingen die nodig zijn om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling integraal deel uit van het welstandsbeleid.

1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 1^e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad voor een ontwikkeling als deze een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet nodig als, conform artikel 6.12 2^e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Er is dus geen exploitatieplan nodig.

Financiën

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst loopt de gemeente geen financieel risico.

Kanttekeningen

2.1 Hoe verhoudt dit plan zich tot de visie voor de spoorzone?

Op 24 mei 2022 hebben wij de bestuursopdrachten Omgevingsvisie-Doetinchem 2036, waaronder de visie Spoorzone, vastgesteld. Doel van de bestuursopdracht Spoorzone is het opstellen van een ruimtelijke structuurschets (visie) die richting moet geven aan de ruimtelijke ontwikkeling(en) in de Spoorzone. Inmiddels is op 21 december 2023 door u de 'Structuurschets Spoorzone Doetinchem' vastgesteld.

Om eventuele strijdigheden tussen het voorliggende plan en de conclusies uit het proces Visie Spoorzone te voorkomen c.q. te verkleinen, is met de initiatiefnemer afgesproken dat bij de uitwerking van het bouwplan (daar waar mogelijk) aansluiting zoekt bij de conclusies uit de visie Spoorzone die samenhangen met de locatie van voorliggend plan. Concreet komt dit tot uitdrukking in de mogelijkheid om de ruimten die zijn bedoeld voor reizigersgerelateerde detailhandel ook op een andere manier te gebruiken passend binnen de 'Structuurschets Spoorzone Doetinchem'.

2.2 Met het plan wordt afgeweken van de huidige parkeernorm van de gemeente Doetinchem.

Voor het plan worden op het eigen terrein 82 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent, voor 97 woningen en een station gerelateerde commerciële ruimte van maximaal 299 m², een tekort van 30 parkeerplekken. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt ruimte aan ontwikkelingen om in bestaande situaties (stedelijk gebied) van de parkeernorm af te wijken. Wel moet aangetoond worden dat het tekort ruimtelijk aanvaardbaar is en op een andere wijze (buitenplans) opgelost kan worden.

Gelet op de ligging nabij het centrum van Doetinchem, overige voorzieningen en de ligging naast het treinstation worden de 10 huurappartementen van ca. 50 m² en de 5 goedkope koopappartementen van ca. 55 m² niet van een eigen parkeerplaats op eigen terrein voorzien.

Dat maakt het mogelijk om de resterende 82 woningen te voorzien van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Het bezoekersgedeelte van alle woningen kan daarnaast gefaciliteerd worden binnen de bestaande openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. De openbare parkeervoorzieningen in de omgeving worden voornamelijk door werknemers gebruikt en zullen daarmee buiten kantooruren grotendeels vrij zijn. Uitgangspunt bij de commerciële ruimte is dat de invulling geen directe parkeerbehoefte heeft. Het benodigde parkeeraanbod binnen de planlocatie is met een parkeeronderzoek door de initiatiefnemer onderbouwd.

Om de hierboven genoemde uitgangspunten voor de langere termijn te verzekeren, zijn de waarborgen via een bestemmingsplan en/of een anterieure overeenkomst vastgelegd. Initiatiefnemer zal een financiële afdracht aan het gemeentelijk parkeercompensatiefonds moeten doen. Op grond van het huidige bouwplan betekent dit een financiële afdracht aan het parkeercompensatiefonds gerelateerd aan 15 parkeerplaatsen. Ook wordt de initiatiefnemer gehouden "de toekenning en de handhaving van de parkeerplaatsen op eigen terrein" met een afdoende regeling in een toekomstig huishoudelijk reglement (Vereniging Van Eigenaren) op te nemen.

Vervolg

Na uw besluit zal het bestemmingsplan als (gewijzigd) vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, overeenkomstig de procedure die in de Wro is voorgeschreven. Er is dan beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt niet ter inzage gelegd en tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan staat geen rechtsbescherming (bezwaar/beroep) open.

De Wro bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang (brief gedeputeerde staten van Gelderland van 22 oktober 2009, zaaknummer 2009-018420 en brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 21 februari 2012, kenmerk IENM/BSK-2012/15367). De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan raken geen rijks- of provinciaal belang. Het plan zal dus zo spoedig mogelijk na vaststelling ter inzage gelegd worden. Een motief voor een versnelde publicatie is het feit dat de ontwikkelaar gebaat is bij het snel van kracht worden van het actuele bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijzen zullen wij schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en de vervolgprocedure. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het digitale Gemeentebled en de gemeentepagina van het huis-aan-huis blad Doetinchems Vizier.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit omdat sprake is van de bouw van meer dan 11 woningen. In verband hiermee wordt een snelle afhandeling van een eventueel beroep beoogd. Een appellant mag geen pro-forma beroep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Doetinchem, 20 november 2024

Dit brengt voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met zich mee dat:

- alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen,
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023'
2. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg I Doetinchem'
3. Nota van zienswijzen, 1695839 / 1717483
4. Nota van wijzigingen, 1717485

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023' en beeldkwaliteitsplan;

overwegende dat,

- het ontwerpbestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023' en de daarop betrekking hebbende stukken vanaf donderdag 21 december 2023 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- op dit ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijbehorende Nota van zienswijzen;
- enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
- burgemeester en wethouders van gemeente Doetinchem bij besluit van 22 oktober 2024 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï te hebben verleend voor het plan dat met bestemmingsplan 'Stationslocatie – 2023' mogelijk wordt gemaakt;
- het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023' gewijzigd wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB016-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Basisregistratie Grootsschalige Topografie (BGT), versie 20-11-2023 en de Digitale Kadastrale Kaart (DKK), versie 30-04-2024;
- afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 13 juni en 14 november 2024 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem – 2023' (NL.IMRO.0222. DoB016-0002) gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Terborgseweg I Doetinchem' vast te stellen en onderdeel te laten zijn van het welstandsbeleid.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is op een andere manier verzekerd.

Aldus besloten in zijn vergadering van 28 november 2024,

, griffier

, voorzitter

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Stationslocatie Doetinchem - 2023**

ANONIEME VERSIE

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	4

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2023' heeft als doel de realisatie mogelijk te maken van 84 appartementen, 13 stadsvilla's en maximaal 299 m2 commerciële ruimte op de hoek van de Terborgseweg en Stationsstraat.

Gevolgte procedure

Vanaf donderdag 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m woensdag 31 januari 2024). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn:

1. [Brieffschrijver 1], gedateerd op 30 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024, berichtnummer 1855856
2. [Brieffschrijver 2], gedateerd op 30 januari 2024, ontvangen op 30 januari 2024, berichtnummer 1855750
3. [Brieffschrijver 3], gedateerd op 26 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024, berichtnummer 1855042
4. [Brieffschrijver 4], gedateerd op 25 januari 2024, ontvangen op 30 januari 2024, berichtnummer 1855357
5. [Brieffschrijver 5], gedateerd op 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024, berichtnummer 1856108

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de briefschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'briefschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Degene die een zienswijze hebben ingediend zijn in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de briefschrijvers heeft in de zienswijze aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. Briefschrijver geeft aan zich in principe te kunnen verenigen met detailhandel in het plan. Maar niet met de functieaanduiding reizigersgerelateerde detailhandel. Volgens briefschrijver is het toevoegen van meer reizigersgerelateerde detailhandel niet levensvatbaar. Die stelling wordt ingenomen op basis van het aantal in- en uitstappers bij station Doetinchem, namelijk 4400-4500 per dag. Dit aantal ligt onder de grens van 5000 per dag die briefschrijver uit ervaring hanteert om succesvol reizigersgerelateerde detailhandel te exploiteren. Doetinchem is wat dat betreft in de huidige situatie een uitzondering omdat in het stationsgebouw een lunchroom is gevestigd. Maar de vraag is te beperkt om meer reizigersgerelateerde detailhandel succesvol te kunnen exploiteren.

Antwoord gemeente

Er is bewust voor gekozen om in het bestemmingsplan de mogelijkheid van 299 m² b.v.o. reizigersgerelateerde detailhandel op te nemen. Allereerst om in het gebied als geheel met, naast wonen, ook (beperkte omvang) detailhandel meer dynamiek in het gebied te bewerkstelligen. En daarmee de aantrekkelijkheid van het gebied als toegang vanaf het station naar de binnenstad te vergroten. Daarnaast beschouwt de gemeente het (beperkt) toevoegen van detailhandel ook passend bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied Spoorzone. Tevens kan de komst van de RegioExpress een positieve invloed hebben op het gebruik van het station en daarmee ook het aantal in- en uitstappers waar naar verwezen wordt. Vermeld wordt dat het gaat om bruto-vloeroppervlakte; dit betekent dat de 299 m² inclusief kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten is en buitenwerks wordt gemeten (artikel 2.5 bestemmingsplan). Het daadwerkelijk aantal m² dat beschikbaar is voor verkoop is dan ook lager dan 299 m².

Met het begrip reizigersgerelateerd is tot uitdrukking gebracht dat het moet gaan om detailhandel die geen directe parkeerbehoefte met zich meebrengt. In de parkeerbalans zijn vanwege de ruimtelijke (on)mogelijkheden namelijk geen parkeerplekken toegerekend aan de detailhandel. Tegelijkertijd slaat het begrip ook op andere reizigers dan trein- en busreizigers. Ook een forens die zijn/haar auto parkeert op het naastgelegen Sturko-terrein valt als reiziger onder het begrip reizigersgerelateerde detailhandel. Daarmee hoeft de toevoegen detailhandel zich niet uitsluitend te beperken tot de gebruikers van het station.

Ten overvloede wordt vermeld dat het nu geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' (bestemming Gemengd – 6) veel ruimere mogelijkheden biedt om ter plaatse detailhandel en horeca te ontplooien. Daarmee zou het voorliggende bestemmingsplan met beperktere mogelijkheden vanuit optiek van briefschrijver als verbetering kunnen worden opgevat. Tot slot wordt ook vermeld dat het bestemmingsplan (op basis van jurisprudentie) geen instrument is om concurrentieverhoudingen te regelen. In dit verband leidt het toevoegen van 299 m² reizigersgerelateerde detailhandel naar mening van de gemeente ook niet tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

1-2. Briefschrijver verwacht door de beperkte vraag dat het toevoegen van meer reizigersgerelateerde detailhandel leidt tot leegstand op het station of in de nieuwe ontwikkeling waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Briefschrijver verzoekt om de bestemming breder te trekken, door het schrappen van het reizigersgerelateerde element in de functieaanduiding of de functieaanduiding in zijn geheel te schrappen

Antwoord gemeente

Allereerst wordt verwezen naar het antwoord op 1-1. Daarnaast wordt vermeld dat de genoemde 299 m² bruto-vloeroppervlakte op basis van het bestemmingsplan (deels) ook benut mogen worden voor ondersteunde voorzieningen en ruimten ten behoeve van de te realiseren woningen. Naar aanleiding van de zienswijze in combinatie met de opvatting dat het (beperkt) toevoegen van detailhandel ook passend is bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied Spoorzone, is er voor gekozen om het bestemmingsplan aan te passen/aan te vullen. Zodat de 299 m² commerciële ruimte ook benut kan worden voor functies die een bredere doelgroep kunnen bedienen dan alleen reizigers.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

- Aanvulling toelichting bestemmingsplan onderdeel wijze van bestemmen ten aanzien van het toestaan van uitsluitend reizigersgerelateerde detailhandel;
- Wijziging binnenplanse afwijkingsmogelijkheid artikel 4.6.2 in de regels van het bestemmingsplan om onder voorwaarden ook andere functies dan reizigersgerelateerde detailhandel toe te staan verbonden aan de ontwikkeling van de spoorzone als geheel.

Zienswijze 2

2-1. De zienswijze van briefschrijver richt zich op 'reizigersgerelateerde detailhandel' dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Briefschrijver geeft aan dat het aantal in-en uitstappers op het station Doetinchem ca 4400 per dag is. Daarmee is het station niet geschikt voor (meer) reizigersgerelateerde detailhandel. Toevoeging zal leiden tot leegstand met gevolgen voor sociale veiligheid en aanzien. Ook geeft het handelingsperspectief dat is opgesteld voor de spoorzone geen blijk van ambitie voor uitbreiding van detailhandel. Briefschrijver stelt dat een vergelijkbare tweede onderneming voor alle partijen niet tot een winstgevend succes leidt. Briefschrijver verzoekt de functieaanduiding 'reizigersgerelateerde detailhandel' te schrappen of te heroverwegen

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar het antwoord op 1-1 en 1-2.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

Verwezen wordt naar 1-1 en 1-2.

Zienswijze 3

3-1. Briefschrijver stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening wordt gehouden met de omgevingsvergunning milieu van het spoorwegemplacement. Briefschrijver verzoekt u de ruimtelijke onderbouwing en het akoestisch onderzoek aan te vullen met de genoemde omgevingsvergunning milieu.

Antwoord gemeente

De op 17 maart 2016 verleende omgevingsvergunning milieu voor het spooreplacement is inderdaad ten onrechte niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende akoestisch onderzoek. Daar is het akoestisch onderzoek op aangevuld/geactualiseerd. Uit het geactualiseerde akoestische onderzoek blijkt, dat er geen overschrijdingen zijn op het nieuwbouwplan vanwege het spoorwegemplacement Doetinchem.

3-2. Briefschrijver geeft aan dat op basis van Rijksbeleid de verkeersfunctie van bestaande overwegen niet mag worden gewijzigd, tenzij aan de hand van een risicoanalyse (conform PRC00200) kan worden aangetoond dat door aanvullende maatregelen de overwegveiligheid niet verslechtert en daarmee de risico's worden beheerst. Wanneer uit deze risicoanalyse blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden om te toename van risico's op de overweg te mitigeren, is de initiatiefnemer conform Derde Kadernota Railveiligheid verplicht deze maatregelen te nemen. Briefschrijver verzoekt u, wanneer niet gegrond bewezen kan worden dat er geen wijziging in verkeersfunctie van de overweg Terborgseweg zal zijn, om een risicoanalyse overwegveiligheid op te stellen.

Antwoord gemeente

In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan. Berekend is dat het plan maximaal 709 extra vervoersbewegingen per etmaal met zich meebrengt. Opgenomen is dat het verkeer wordt ontsloten op de Stationsstraat. En dat vanaf de Stationsstraat het verkeer afgewikkeld wordt op de C. Missetstraat en de Terborgseweg. Welk deel van de verwachte verkeersgeneratie gebruik gaat maken van de Terborgseweg en welk deel daarvan van de overweg op de Terborgseweg, is niet sluitend aan te geven. Desondanks zal de veiligheid van de overweg niet verslechteren.

Deze overweg is namelijk van alle zijden voorzien van een verkeersregelininstallatie. Daardoor wordt het verkeer uitsluitend gedoseerd toegelaten op de spoorwegovergang en kan het nooit zo zijn dat de overweg wordt geblokkeerd door opgestelde auto's. Ook niet als dit aantal toeneemt met de omvang zoals hierboven geschetst en in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Een risicoanalyse is naar mening van de gemeente dan ook niet nodig. Daarnaast wordt (ten overvloede) vermeld dat voorheen op de locatie waar het bestemmingsplan Stationslocatie Doetinchem - 2023 betrekking op heeft, verschillende andere voorzieningen zaten. Zoals een horecabedrijf, tegel/sanitair bedrijf en een kringloopwinkel. Deze bedrijven genereerden ook verkeersbewegingen. Die ontsloten destijds nog op een uitweg die dicht bij de overweg van de Terborgseweg lag.

3-3. Briefschrijver wil graag dat binnen de planontwikkelingen zichtlijnen naar het station geborgd blijven voor een goede vindbaarheid van het station.

Antwoord gemeente

De gemeente Doetinchem is van mening dat de afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing en het station dusdanig groot is, dat de zichtbaarheid van het station voldoende blijft gewaarborgd. In samenhang hiermee komt de nieuw te realiseren bebouwing niet dicht bij het station dan wat op basis van het nu geldende bestemmingsplan al mogelijk is. Tot slot blijft het gebied tussen het station en de nieuw te realiseren bebouwing het open/toegankelijke karakter behouden dat het nu ook heeft. Het zicht op het station vanaf de Terborgseweg (vanaf rijrichting Oostelijke Randweg) en J.F. Kennedylaan blijft ongewijzigd. Naar mening van de gemeente blijven de zichtlijnen naar het station dus geborgd.

3-4. Briefschrijver geeft aan dat het van belang is rekening te houden met windbeleving op het perron als gevolg van de hoogbouw rond het station en beperkte wachtgelegenheid voor elke reiziger. Daarnaast kan windcirculatie c.q. veranderende windbelasting door hoogbouw risico's opleveren voor omliggende bebouwing. Briefschrijver geeft aan dat hiermee rekening gehouden dient te worden.

Antwoord gemeente

Voor het bestemmingsplan is een windonderzoek uitgevoerd (bijlage 22 bij de toelichting). Uit dit onderzoek blijkt door dat de nieuw te realiseren bebouwing het windklimaat ter plaatse van het station wel veranderd. Maar dat ondanks die verandering voor zowel 'doorlopen', 'slenteren' en 'langdurig zitten' sprake blijft van een goed windklimaat. Zie hiervoor pagina 16 van het windonderzoek. Daarnaast staat het ProRail vrij om uit eigen beweging meer wachtgelegenheden op het station te realiseren als zijzelf dat nodig acht voor betere windbeleving op het perron voor haar reizigers.

3-5. Briefschrijver vraagt bij het maken van plannen rekening te houden met mogelijke schaduwwerking op eventueel aanwezige of te plaatsen zonnepanelen, zodat de doelstelling van ProRail om in 2030 CO2 neutraal te zijn haalbaar blijft.

Antwoord gemeente

Voor het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 4 bij de toelichting). Gezien de ligging en afstand tussen het station en de nieuw te realiseren bebouwing is geen sprake van extra schaduwwerking op het station.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

- De ruimtelijke onderbouwing en het akoestisch onderzoek zijn aangevuld met en aangepast op basis van de omgevingsvergunning milieu voor het spooreplacement.

Zienswijze 4

4-1. Briefschrijver geeft aan al meerdere keren bij storm schade te hebben gehad van vallende dakpannen. Briefschrijver geeft aan dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het windklimaat. Briefschrijver geeft aan dat in de huidige situatie al vaak stoepborden van de winkel door wind verplaatst worden en stelt dat dit door het plan absoluut niet meer moet worden.

Antwoord gemeente

Voor het bestemmingsplan is een windonderzoek uitgevoerd (bijlage 22 bij de toelichting). Uit dit onderzoek blijkt door dat de nieuw te realiseren bebouwing het windklimaat ter plaatse van de winkel van briefschrijver veranderd. Door die verandering ontstaat voor de winkel een windklasse B en C in plaats van windklasse A. Naast de winkel ontstaat een (verbeterde) windklasse A in plaats van windklasse B, C en D. Dit betekent dat er voor de winkel sprake is van een toename en dat er naast de winkel sprake is van een afname van het aantal uur per jaar dat het harder waait dan de grens van 20 km/uur. De verandering van windklasse voor de winkel leidt er op basis van het onderzoek naar verwachting toe dat voor de activiteit 'slenteren' een matig windklimaat ontstaat en voor de activiteit 'langdurig zitten' een slecht windklimaat ontstaat. Tegelijkertijd blijft hiermee, zoals uit het onderzoek blijkt, sprake van wind*hinder* en niet van wind*gevaar*. Per saldo verslechtert het windklimaat niet. Daarnaast leent het gebied ter plaatse van de winkel van briefschrijver zich, anders dan bijvoorbeeld de binnenstad, minder voor de activiteit 'slenteren'. Voor de activiteit 'doorlopen', wat men in hoofdzaak in het gebied voor de winkel doet, blijft het windklimaat goed.

Ook is in de huidige situatie geen sprake van activiteiten voor de winkel die zijn de duiden als 'langdurig zitten'. Op basis van voorgaande is de gemeente van mening dat de verandering van windklasse ter plaatse van winkel van briefschrijver niet onaanvaardbaar is. In het windhinderonderzoek is overigens gebruikgemaakt van de meteogegevens van 40 jaar volgens de NPR 6097. Voor twaalf windrichtingen wordt per windrichting bepaald hoe vaak een bepaalde windsnelheid voorkomt. Een windhinderonderzoek geeft dus niet de situatie weer voor één unieke storm, maar kijkt naar het op lange termijn voorkomen van windsnelheden

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 4:

Geen.

Zienswijze 5

5-1. Briefschrijver vraagt in het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) het begrip zware geluidsoverlast te wijzigen naar hoge geluidsniveaus. Dit omdat het begrip zware geluidsoverlast een subjectief begrip is.

Antwoord gemeente

Het begrip zware geluidsoverlast is inderdaad een begrip met een subjectief karakter. Het begrip is in het betreffende stuk conform het voorstel van briefschrijver aangepast.

5-2. Briefschrijver geeft aan dat in het uitgevoerde akoestisch onderzoek het effect van het plan op het industrielawaai op bestaande woningen niet is bepaald. Het plan kan door de hoogbouw een afschermende werking hebben, maar kan ook het geluid reflecteren waardoor de geluidsimmissie bij bestaande woningen wijzigt. Gewijzigde waarden kunnen consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van briefschrijver.

Antwoord gemeente

Het effect van de geluidsbelasting van de briefschrijver op bestaande woningen door reflectie via het nieuwbouwplan had volledigheidshalve onderzocht moeten worden. Dit is dan ook gedaan. De uitkomsten van dit aanvullende onderzoek zijn opgenomen in een aparte memo welke als bijlage 11a is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing c.q. toelichting van het bestemmingsplan. De inhoud van die memo is samengevat als volgt.

De berekeningen van de reflectie van geluid zijn uitgevoerd op de gevels van bestaande woningen. Dit is bepaald op de rekenpunten (MTG-punten) waarvoor een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG) vanwege het bedrijf van briefschrijver geldt. Uit de berekeningen blijkt dat op een drietal bestaande woningen de geluidsbelasting door reflectie toeneemt. Door het treffen van aanvullende gevelmaatregelen aan het nieuwbouwplan wordt het negatieve akoestische reflectie-effect grotendeels weggenomen. De realisatie en instandhouding van die maatregelen wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.

De toename van de geluidsbelasting op de drie bestaande woningen is hierdoor ten hoogste 0,5 dB(A). Op basis van jurisprudentie wordt een toename van maximaal 1 dB op voorhand aanvaardbaar geacht. Dit omdat deze toename voor het menselijk oor niet waarneembaar is en daarom verwaarloosbaar. Ook is aangetoond dat, voor zover van toepassing, er bij de woningen voldaan kan worden aan de vereiste binnenwaarde voor geluid waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het standpunt van de gemeente is dan ook, dat het nieuwbouwplan inpasbaar is vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De lichte verhoging van de geluidsbelasting als gevolg van de reflectie zorgt vanwege de rekenkundige getalsafrondding echter wel voor een 1 dB(A) hogere MTG-waarde van het MTG-punt op twee bestaande woningen.

Het formeel vastleggen van een hogere MTG-waarde op de MTG-punten is in dit geval niet mogelijk. Dit omdat de betreffende woningen niet in het plangebied liggen, waarvoor de ruimtelijke procedure van het nieuwbouwplan gevolgd wordt. Een plangebied is een gebied waar een samenhang is in regels en ruimtelijke structuur. Het opnemen van twee bestaande woningen in het plangebied van het nieuwbouwplan is daarmee niet logisch of gewenst. En als wel gekozen zou worden om de betreffende woningen in het plangebied te leggen, kan dit alleen via een nieuwe planologisch procedure onder de Omgevingswet. En de Omgevingswet kent het instrument 'besluit hogere waarde geluid' niet meer.

Er is echter wel een formalisering noodzakelijk, omdat de MTG-punten gekoppeld zijn aan de geluidszone van het industrieterrein waar het bedrijf van briefschrijver gelegen is. En omdat in de basis geldt, dat MTG-waarden op MTG-punten niet overschreden mogen worden. Het instrument onder de Omgevingswet om deze situatie te formaliseren is het vastleggen van geluidproductieplafonds (gpp's) als omgevingswaarde in het omgevingsplan. Hiermee wordt het geluid van het industrieterrein in de toekomst bewaakt met gpp's op geluidreferentiepunten (grp) in plaats van een geluidszone met MTG-punten. Aangezien bij het vastleggen van de gpp's de MTG-waarden op MTG-punten in de geluidszone met een nieuwe methode worden berekend en de geldende waarden zullen verdwijnen, is de overschrijding tijdelijk. Bij het vastleggen van gpp's als omgevingswaarde in het omgevingsplan, wordt de bedrijfssituatie van briefschrijver als uitgangssituatie genomen. Voor de hiervoor genoemde actie laten wij ons extern ondersteunen. Op dit moment vindt daarvoor de opdrachtverlening plaats. Dit met de bedoeling om in het najaar van 2025 een ontwerp wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen waar de gpp's als omgevingswaarden onderdeel van zijn.

Daarbij komt dat voor het aspect geluid door de bedrijfsvoering van briefschrijver er voorschriften zijn vastgelegd in de milieuvergunning. Daarvoor is de provincie bevoegd gezag. De geluidsvoorschriften gelden op beoordelingspunten op bestaande woningen. Uit het onderzoek naar de reflectie van geluid blijkt dat het nieuwbouwplan geen invloed heeft op de beoordelingspunten uit de milieuvergunning van briefschrijver. Dit betekent dat briefschrijver ook na realisatie van het nieuwbouwplan nog steeds aan de geluidsvoorschriften uit hun milieuvergunning kan voldoen.

We concluderen op basis van voorgaande argumenten dat bedrijf van briefschrijver niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

5-3. Briefschrijver geeft aan dat in het akoestisch onderzoek de maatregelen ontbreken om te voldoen aan het wettelijk gestelde binnenniveau voor de nieuw te realiseren woningen.
--

Antwoord gemeente

Het bouwakoestisch onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. De toetsing aan het vereiste binnenniveau in de nieuwe woningen en appartementen vindt daarom plaats bij de behandeling van de omgevingsvergunning bouwen.

5-4. Briefschrijver geeft aan dat in het ontwerpbesluit hogere grenswaarden de woningen ontbreken die een geluidsbelasting hebben boven de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A).

Antwoord gemeente

Aan een gevel met een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde wordt geen hogere waarde geluid toegekend. De betreffende gevels worden doof uitgevoerd d.m.v. een dove gevel, vliesgevel of serre, zoals omschreven in het akoestische onderzoek, dat onderdeel is van het ontwerpbesluit hogere waarde geluid.

5-5. Briefschrijver geeft aan uitsluitel te willen hebben over de toegepaste groepsreductie bij het uitvoeren van het akoestisch onderzoek. Uit de stukken blijkt dat namelijk niet en in door briefschrijver aangeleverd geluidsoverdrachtsmodel is geen groepsreductie toepast.

Antwoord gemeente

Het akoestische onderzoek is geactualiseerd. Hieruit blijkt nu duidelijk(er) dat er geen groepsreductie is toegepast.

5-6. Briefschrijver geeft aan dat in bijlage 13 van de toelichting de geactualiseerde vergunning van briefschrijver (besluit college van gedeputeerde staten van Gelderland d.d. 13 februari 2023) niet is vermeld.

Antwoord gemeente

De vergunning d.d. 13 februari 2023 is opgenomen in de genoemde bijlage 13 van de toelichting.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 5:

- Toevoegen voorwaardelijke verplichting regels bestemmingsplan om uitvoering en instandhouding maatregelen ter reductie van geluidsreflectie te borgen;
- Aanpassing begrip zware geluidsoverlast bijlage 1 bij toelichting;
- Toevoeging memo reflecties naar omgeving vanwege nieuwbouwplan als bijlage 11a bij de toelichting;
- Aanpassing bijlage 10 akoestisch onderzoek n.a.v. opstellen memo reflecties (bijlage 11a);
- Aanpassing bijlage 1 bij toelichting (ruimtelijke onderbouwing) n.a.v. opstellen memo reflecties (bijlage 11a);
- Aanvulling bijlage 13 bij toelichting met geactualiseerde vergunning briefschrijver d.d. 13 februari 2023.

**Nota van wijzigingen
bestemmingsplan
Stationslocatie Doetinchem – 2023**

Nota: 22 oktober 2024 / Y. Klein Braskamp

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationslocatie Doetinchem - 2024' worden de volgende wijzigingen^{1,2} voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan³:

Wijzigingen in de regels

Waar (artikel)	Wat	Reden
1.71	<i>Aanpassing identificatienummer.</i>	<i>De vast te stellen versie van het bestemmingsplan heeft een ander nummer.</i>
1.74	<i>Aanpassing (trein)reiziger' in 'reiziger'.</i>	<i>Alleen 'reiziger' volstaat gezien inhoud van het begrip.</i>
4.1	<i>Toevoeging sub j geluidswerende voorzieningen.</i>	<i>Op basis van akoestisch onderzoek zijn maatregelen in de vorm van geluidswerende voorzieningen noodzakelijk om een geluidsluwe gevel te creëren.</i>
4.2.3	<i>Toevoeging bouwregels bijbehorende bouwwerken in de vorm van berging voor gestapelde woningen.</i>	<i>Wijziging nummer 4 van de plankaart.</i>
4.2.4	<i>Toevoegen nummer 4 onder a.</i>	<i>Op basis van akoestisch onderzoek zijn maatregelen in de vorm van geluidswerende voorzieningen noodzakelijk om een geluidsluwe gevel te creëren.</i>
4.2.4	<i>Toevoegen nummer 5 onder a.</i>	<i>In uitvoering kunnen voorzieningen gewenst zijn om windklimaat te verbeteren.</i>
4.2.5	<i>Aanvulling sub a en b om een hogere hoogte dan 2 meter toe te staan i.r.t. akoestische maatregelen.</i>	<i>Op basis van akoestisch onderzoek zijn maatregelen nodig om te voldoen aan geldende normen.</i>
4.2.5	<i>Aanvulling sub a en b i.r.t. voorzieningen ter verbetering van windklimaat.</i>	<i>In uitvoering kunnen voorzieningen gewenst zijn om windklimaat te verbeteren.</i>
4.2.6	<i>Aanpassing sub b.</i>	<i>Ter verduidelijking van de regel.</i>
4.2.6	<i>Verwijdering sub d.</i>	<i>Geen directe noodzaak regel.</i>
4.4.1	<i>Aanpassing hoogtemaat sub b van 1 meter naar 2 meter.</i>	<i>Op basis van het ontwerp lijken dergelijke voorziening niet te passen binnen de hoogte van 1 meter.</i>
4.5.1	<i>Aanpassing sub j met verwijzing naar meest recent vastgestelde Nota Parkeernomen.</i>	<i>De gemeenteraad heeft op 28 maart 2024 de huidige geldende nota parkeernormen vastgesteld.</i>
4.5.2	<i>Aanpassing sub a met verwijzing naar meest recent vastgestelde Nota Parkeernomen.</i>	<i>De gemeenteraad heeft op 28 maart 2024 de huidige geldende nota parkeernormen vastgesteld.</i>

¹ Wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn 'normaal' weergegeven, ambtshalve wijzigingen zijn 'cursief' weergegeven.

² Ondergeschikte wijzigingen, waaronder correcties in stijl, zijn niet vermeld in deze nota.

³ Nummering (artikel, alinea) komt overeen met die in het ontwerpbestemmingsplan, dit kan afwijken van de nummering in het vast te stellen bestemmingsplan.

Waar (artikel)	Wat	Reden
4.5.2	Toevoeging verwijzing sub b naar opgestelde parkeerbalans bijlage 20 bij ruimtelijke onderbouwing.	Ter verduidelijking waar de inhoud van sub b op is gebaseerd wordt verwezen naar de opgestelde parkeerbalans.
4.5.3	Aanpassing formulering sub b.	Aanpassing noodzakelijk voor juridisch correcte toepassing van de regel.
4.5.7	Toevoeging voorwaardelijke verplichting reductie geluidsreflectie.	Op basis van nader onderzoek naar geluidsreflectie moeten maatregelen worden uitgevoerd.
4.6.2	Aanpassing formulering binnenplanse afwijking voor ander gebruik dan reizigersgerelateerde detailhandel.	Met de aanpassing worden, aansluitend bij de bedoeling voor de spoorzone, meer mogelijkheden geboden om de commerciële ruimte van een passend gebruik te voorzien aansluitend bij de Structuurschets Spoorzone Doetinchem.

Wijzigingen in de bijlagen van de regels.

Waar (bijlage)	Wat	Reden
3	Vervanging door actuele Nota Parkeernormen 2024.	De gemeenteraad heeft op 28 maart 2024 de Nota Parkeernormen 2024 vastgesteld.
8	Toevoeging bijlage 8 Structuurschets Spoorzone Doetinchem.	In de binnenplanse afwijking artikel 4.6.2 wordt verwezen naar de Structuurschets Spoorzone Doetinchem.
9	Toevoeging bijlage 9 Parkeerbalans.	Verwijzing in diverse regels naar de opgestelde parkeerbalans
10	Toevoeging bijlage 10 memo reflectie geluid	Nader onderzoek naar aanleiding van ingediende zienswijze.

Wijzigingen op de plankaart

Nr.	Waar (onderdeel)	Wat	Reden
1	Bouwvlak ter plaatse van de woontoren.	Uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde van de woontoren met 2 meter.	Op verzoek van initiatiefnemer bieden van enige flexibiliteit in het bestemmingsplan rond de woontoren.
2	Specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte ter plaatse van de woontoren.	Uitbreiding van de bouwaanduiding aan de achterzijde van de woontoren met 2 meter.	Op verzoek van initiatiefnemer bieden van enige flexibiliteit in het bestemmingsplan rond de woontoren.
3	specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte ter plaatse van de woontoren.	Toevoeging maximum bouwhoogte 0 meter ter plaatse van uitbreiding aanduiding achterzijde woontoren om juridisch af te kunnen wijken naar een grotere bouwhoogte.	Op verzoek van initiatiefnemer bieden van enige flexibiliteit in het bestemmingsplan rond de woontoren.

4	<i>Wijziging bouwaanduiding – bijgebouwen uitgesloten ter plaatse van functieaanduiding – specifieke vorm van wonen – binnenterrein.</i>	<i>Verwijderen bouwaanduiding – bijgebouwen uitgesloten.</i>	<i>Op verzoek van initiatiefnemer bieden van enige flexibiliteit in het bestemmingsplan.</i>
5	<i>Wijziging begrenzing functieaanduiding specifieke vorm van wonen – binnenterrein.</i>	<i>Aanpassing noordoostelijke begrenzing van functieaanduiding.</i>	<i>Op basis van ontwerp bouwplan bleek de begrenzing beperkt aan gepast te worden met een verschuiving van 55 cm.</i>

Wijzigingen in de toelichting

Waar (paragraaf)	Wat	Reden
1.5.2.2.2	<i>Toevoeging toelichting binnenplanse afwijking 4.6.2.</i>	<i>De gewijzigde binnenplanse afwijking vraagt een toelichting om de inhoud er van nader te duiden.</i>
1.5.2.2.2	<i>Aanpassing toelichting bijbehorende bouwwerken.</i>	<i>Wijziging nummer 4 van de plankaart.</i>
1.5.2.2.4	<i>Aanpassing verwijzing naar geldende Nota Parkeernormen en toevoeging toelichting nadere toelichting.</i>	<i>Op 28 maart 2024 heeft de gemeenteraad de geldende Nota Parkeernormen vastgesteld.</i>
1.5.2.2.5	<i>Toevoeging verwijzing naar voorwaardelijke verplichting i.r.t. reductie van geluidreflectie.</i>	<i>Opname voorwaardelijke verplichting in de regels over reductie geluidsreflectie.</i>
1.4.1	<i>Toevoeging passage windonderzoek i.r.t binnenplanse afwijking.</i>	<i>Ter onderbouwing van wijziging 1 t/m 3 van de plankaart.</i>
1.4.1	<i>Toevoeging passage over relatie tussen opgestelde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken en geldende Nota Parkeernormen.</i>	<i>Op 28 maart 2024 heeft de gemeenteraad de geldende Nota Parkeernormen vastgesteld.</i>

Wijzigingen in de bijlagen van de toelichting

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Ruimtelijke onderbouwing	Passages i.r.t. omgevingsaspecten waarvoor onderzoeken zijn aangepast.	Aanpassingen van onderliggende bijlagen maakt ook aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing nodig.
Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing	Het begrip 'zware' geluidsoverlast pagina 7 stedenbouwkundig ontwerp is aangepast in 'hoge geluidsniveaus'.	Zie nota van zienswijzen antwoord 5-1.
Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing	Het akoestisch onderzoek is aangevuld met en aangepast op basis van omgevingsvergunning milieu voor het spoorwegemplacement.	Zie nota van zienswijzen antwoord 3-1.

Waar (bijlage)	Wat	Reden
Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing	Het akoestisch onderzoek is aangepast met een opnieuw berekende geluidsbelasting op het nieuwbouwplan.	Gebleken is dat het gebruikte geluidsmodel niet volledig juist was. Dit is gecorrigeerd. Er is gerekend met het geluidsmodel dat ten grondslag ligt aan de rapportage 'Akoestisch onderzoek geluidgezoneerd industrieterrein Hamburgerbroek te Doetinchem'.
<i>Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing</i>	<i>In het akoestisch onderzoek zijn ook de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden i.r.t. de woontoren betrokken.</i>	<i>Ter onderbouwing van wijziging 1 t/m 3 van de plankaart.</i>
Bijlage 11a bij ruimtelijke onderbouwing	Toevoegen aparte memo over reflectie (effect van nieuwe bebouwing op geluidsbelasting bestaande omliggende woningen).	Zie nota van zienswijzen antwoord 5-2.
Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing	De quickscan bedrijven en milieuzonering is aangepast op pagina 4 met het benoemen van de juiste vergunning van de papierfabriek.	Zie nota van zienswijzen antwoord 5-6.